

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	80
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	82
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	84
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	86
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	87
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	88
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	146.724.120
Preferenciais	0
Total	146.724.120
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	1.788.206	1.591.497
1.01	Ativo Circulante	71.787	253.246
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.242	144.621
1.01.02	Aplicações Financeiras	52.142	60.447
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	52.142	60.447
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.403	48.178
1.01.08.03	Outros	17.403	48.178
1.01.08.03.01	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	12.273	47.021
1.01.08.03.02	Outros Créditos	5.130	1.157
1.02	Ativo Não Circulante	1.716.419	1.338.251
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	70.775	34.221
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	11.614	14.851
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	11.614	14.851
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	59.161	19.370
1.02.01.09.03	Impostos a Compensar	20.662	19.331
1.02.01.09.04	Outros	39	39
1.02.01.09.05	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	38.460	0
1.02.02	Investimentos	1.635.050	1.295.659
1.02.03	Imobilizado	5.651	5.422
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.651	5.422
1.02.04	Intangível	4.943	2.949
1.02.04.01	Intangíveis	4.943	2.949

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	1.788.206	1.591.497
2.01	Passivo Circulante	137.420	192.717
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.166	2.894
2.01.02	Fornecedores	637	610
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	637	610
2.01.03	Obrigações Fiscais	13	17
2.01.05	Outras Obrigações	130.598	187.498
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	130.364	91.994
2.01.05.02	Outros	234	95.504
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	78.130
2.01.05.02.04	Contas a pagar	234	17.374
2.01.06	Provisões	2.006	1.698
2.01.06.02	Outras Provisões	2.006	1.698
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	2.006	1.698
2.02	Passivo Não Circulante	445	445
2.02.04	Provisões	445	445
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	445	445
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e demandas judiciais	445	445
2.03	Patrimônio Líquido	1.650.341	1.398.335
2.03.01	Capital Social Realizado	1.050.000	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	38.297
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.04	Reservas de Lucros	310.038	635.968
2.03.04.01	Reserva Legal	42.907	42.907
2.03.04.02	Reserva Estatutária	267.131	593.061
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	252.006	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	92.045	242.744	68.831	216.008
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.511	-31.253	-10.305	-28.406
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-10.047	-27.030	-8.418	-24.180
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.464	-4.223	-1.887	-4.226
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	211	4.220	-87	723
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-410	-723	-375	-1.294
3.04.05.01	Provisão para Perdas em Investimentos	-380	-380	-353	-974
3.04.05.02	Despesas Tributárias	-30	-343	-22	-320
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	103.755	270.500	79.598	244.985
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	92.045	242.744	68.831	216.008
3.06	Resultado Financeiro	1.756	9.262	7.517	17.405
3.06.01	Receitas Financeiras	1.760	9.340	7.536	17.452
3.06.02	Despesas Financeiras	-4	-78	-19	-47
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	93.801	252.006	76.348	233.413
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	93.801	252.006	76.348	233.413
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	93.801	252.006	76.348	233.413
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,64	1,72	0,52	1,6

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	93.801	252.006	76.348	233.413
4.03	Resultado Abrangente do Período	93.801	252.006	76.348	233.413

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-82.002	-13.911
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-22.078	-11.928
6.01.01.01	Lucro antes dos tributos sobre o Lucro	252.006	233.413
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-5.884	-3.262
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	1.920	1.932
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-270.500	-244.985
6.01.01.06	Provisão para Perdas em Investimentos	380	974
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-59.924	-1.983
6.01.02.02	Outros Ativos	-5.619	-2.850
6.01.02.03	Fornecedores	27	-788
6.01.02.04	Outros Passivos	-15.872	1.655
6.01.02.05	Aquisição do CEPAC	-38.460	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-23.854	27.845
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-56.471	-45.723
6.02.02	Aporte em Controladas	-160.051	-129.804
6.02.03	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-3.558	-1.201
6.02.04	Resgate de títulos	70.660	19.733
6.02.05	Dividendos recebidos de controladas	118.705	184.840
6.02.06	Alienação de investimento	6.861	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-36.523	68.546
6.03.01	Partes Relacionadas	41.607	77.455
6.03.02	Alienação de Ações em Tesouraria	0	48.978
6.03.03	Dividendos pagos	-78.130	-57.887
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-142.379	82.480
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	144.621	94.542
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.242	177.022

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(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	38.297	635.968	0	0	1.398.335
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335
5.04	Transações de Capital com os Sócios	325.930	0	-325.930	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	325.930	0	-325.930	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	252.006	0	252.006
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	252.006	0	252.006
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.050.000	38.297	310.038	252.006	0	1.650.341

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(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	0	0	48.978
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.681	0	0	0	10.681
5.04.08	Ganho na alienação de ações em tesouraria	0	38.297	0	0	0	38.297
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	233.413	0	233.413
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	233.413	0	233.413
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	385.131	233.413	0	1.380.911

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	4.221	1.450
7.01.02	Outras Receitas	4.221	1.450
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.425	-12.405
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.494	-11.111
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-1.931	-974
7.02.04	Outros	0	-320
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.204	-10.955
7.04	Retenções	-1.335	-1.932
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.335	-1.932
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.539	-12.887
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	279.840	262.437
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	270.500	244.985
7.06.02	Receitas Financeiras	9.340	17.452
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	272.301	249.550
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	272.301	249.550
7.08.01	Pessoal	17.181	13.705
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.571	10.374
7.08.01.02	Benefícios	3.035	2.882
7.08.01.03	F.G.T.S.	575	449
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.000	2.192
7.08.02.01	Federais	2.821	2.192
7.08.02.02	Estaduais	179	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	114	240
7.08.03.01	Juros	78	47
7.08.03.02	Aluguéis	36	193
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	252.006	233.413
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	252.006	233.413

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	2.081.744	1.774.278
1.01	Ativo Circulante	1.167.421	898.830
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	57.293	228.391
1.01.02	Aplicações Financeiras	108.278	73.936
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	108.278	73.936
1.01.03	Contas a Receber	472.751	259.033
1.01.03.01	Clientes	472.751	259.033
1.01.04	Estoques	503.636	286.511
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	503.636	286.511
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.567	1.376
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.567	1.376
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	23.896	49.583
1.01.08.03	Outros	23.896	49.583
1.01.08.03.02	Outros créditos	7.841	2.562
1.01.08.03.03	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	16.055	47.021
1.02	Ativo Não Circulante	914.323	875.448
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	903.428	866.763
1.02.01.03	Contas a Receber	616.822	577.608
1.02.01.03.01	Clientes	616.822	577.608
1.02.01.04	Estoques	222.077	261.636
1.02.01.04.01	Imovéis a comercializar	222.077	261.636
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.010	2.872
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.010	2.872
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	61.519	24.647
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	20.680	19.331
1.02.01.09.05	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	38.460	0
1.02.01.09.06	Outros créditos	2.379	5.316
1.02.03	Imobilizado	5.742	5.526
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.742	5.526
1.02.04	Intangível	5.153	3.159
1.02.04.01	Intangíveis	5.153	3.159

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	2.081.744	1.774.278
2.01	Passivo Circulante	225.524	247.089
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.085	7.373
2.01.02	Fornecedores	28.427	19.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	28.427	19.694
2.01.03	Obrigações Fiscais	33.492	20.673
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	33.492	20.673
2.01.03.01.02	Tributos com recolhimento diferido	27.952	15.655
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	5.540	5.018
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	20.886	20
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	20.886	20
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	20.886	20
2.01.05	Outras Obrigações	131.634	199.329
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.445	2.846
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.445	2.846
2.01.05.02	Outros	129.189	196.483
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	78.130
2.01.05.02.04	Contas a pagar	14.597	29.332
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	39.087	31.669
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	75.505	57.352
2.02	Passivo Não Circulante	185.585	109.828
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	118.095	60.957
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	118.095	60.957
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	118.095	60.957
2.02.02	Outras Obrigações	62.735	44.120
2.02.02.02	Outros	62.735	44.120
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	24.449	8.087
2.02.02.02.04	Tributos com recolhimento diferido	36.186	35.203
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	2.100	830
2.02.04	Provisões	4.755	4.751
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.755	4.751
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e demandas judiciais	4.755	4.751
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.670.635	1.417.361
2.03.01	Capital Social Realizado	1.050.000	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	38.297
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.04	Reservas de Lucros	310.038	635.968
2.03.04.01	Reserva Legal	42.907	42.907
2.03.04.02	Reserva Estatutária	267.131	593.061
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	252.006	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	20.294	19.026

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	212.637	598.829	169.294	530.913
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-97.744	-283.475	-76.353	-265.527
3.03	Resultado Bruto	114.893	315.354	92.941	265.386
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-25.975	-77.450	-25.166	-64.269
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.868	-34.468	-9.737	-24.329
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.500	-44.489	-14.325	-38.394
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-13.885	-39.804	-12.300	-33.759
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.615	-4.685	-2.025	-4.635
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	278	4.441	-130	1.357
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	115	-2.934	-974	-2.903
3.04.05.01	Despesas Tributárias	115	-2.934	-955	-2.884
3.04.05.02	Outras despesas operacionais	0	0	-19	-19
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	88.918	237.904	67.775	201.117
3.06	Resultado Financeiro	11.931	34.401	13.748	49.436
3.06.01	Receitas Financeiras	12.525	36.366	17.589	57.196
3.06.02	Despesas Financeiras	-594	-1.965	-3.841	-7.760
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	100.849	272.305	81.523	250.553
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.596	-19.069	-4.733	-16.075
3.08.01	Corrente	-4.969	-12.872	-5.226	-16.184
3.08.02	Diferido	-1.627	-6.197	493	109
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	94.253	253.236	76.790	234.478
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	94.253	253.236	76.790	234.478
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	93.801	252.006	76.348	233.413
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	452	1.230	442	1.065
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,64	1,72	0,52	1,6

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	94.253	253.236	76.790	234.478
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	94.253	253.236	76.790	234.478
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	93.801	252.006	76.348	233.413
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	452	1.230	442	1.065

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-139.020	146.552
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	236.945	234.344
6.01.01.01	Lucro antes dos tributos sobre o lucro	272.305	250.553
6.01.01.02	Ajuste a Valor Presente sobre Clientes	-8.033	14.279
6.01.01.03	Variação Monetária e Juros, Líquidos	-28.743	-32.498
6.01.01.04	Depreciações e Amortizações	1.416	2.007
6.01.01.05	Baixa de Investimentos	0	3
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-375.965	-87.792
6.01.02.01	Contas a Receber	-223.554	-52.775
6.01.02.02	Estoques	-99.902	-23.376
6.01.02.03	Outros ativos	-4.001	-813
6.01.02.04	Adiantamento de Clientes	7.418	884
6.01.02.05	Fornecedores	8.733	7.521
6.01.02.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-12.182	-16.052
6.01.02.07	Juros Pagos	-7.403	-3.743
6.01.02.08	Outros Passivos	-2.831	562
6.01.02.09	Aquisição de CEPAC	-42.243	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-30.827	-32.142
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-108.768	-56.533
6.02.02	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-3.626	-1.202
6.02.03	Resgate de títulos financeiros	81.567	25.593
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.251	-27.795
6.03.01	Partes relacionadas	-404	-3
6.03.02	Alienação de Ações em Tesouraria	0	48.978
6.03.03	Dividendos pagos	-78.130	-57.887
6.03.04	Captação de Empréstimos e Financiamentos	90.369	42.829
6.03.05	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-13.124	-61.116
6.03.06	Efeito da Participação de Acionistas não Controladores nas Controladas	38	-596
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-171.098	86.615
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	228.391	163.326
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	57.293	249.941

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(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	38.297	635.968	0	0	1.398.335	19.026	1.417.361
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335	19.026	1.417.361
5.04	Transações de Capital com os Sócios	325.930	0	-325.930	0	0	0	38	38
5.04.01	Aumentos de Capital	325.930	0	-325.930	0	0	0	38	38
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	252.006	0	252.006	1.230	253.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	252.006	0	252.006	1.230	253.236
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.050.000	38.297	310.038	252.006	0	1.650.341	20.294	1.670.635

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(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	0	0	48.978	-596	48.382
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-596	-596
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.681	0	0	0	10.681	0	10.681
5.04.08	Ganho na alienação de ações em tesouraria	0	38.297	0	0	0	38.297	0	38.297
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	233.413	0	233.413	1.065	234.478
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	233.413	0	233.413	1.065	234.478
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	385.131	233.413	0	1.380.911	18.591	1.399.502

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	623.380	549.578
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	619.037	547.484
7.01.02	Outras Receitas	4.343	2.094
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-317.366	-292.913
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-263.691	-253.503
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-51.418	-38.352
7.02.04	Outros	-2.257	-1.058
7.03	Valor Adicionado Bruto	306.014	256.665
7.04	Retenções	-1.416	-2.007
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.416	-2.007
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	304.598	254.658
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	36.366	57.196
7.06.02	Receitas Financeiras	36.366	57.196
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	340.964	311.854
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	340.964	311.854
7.08.01	Pessoal	37.636	29.717
7.08.01.01	Remuneração Direta	31.604	23.563
7.08.01.02	Benefícios	4.042	4.033
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.990	2.121
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	48.091	39.706
7.08.02.01	Federais	45.567	37.861
7.08.02.03	Municipais	2.524	1.845
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.001	7.953
7.08.03.01	Juros	1.965	7.760
7.08.03.02	Aluguéis	36	193
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	253.236	234.478
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	252.006	233.413
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.230	1.065



Comentário do Desempenho

Construindo qualidade de vida

Divulgação de Resultados

Crescimento Operacional eleva Lucro Líquido da EZTEC para R\$252,0 milhões nos 9M12

Margem Bruta de 52,7% e Margem Líquida de 42,1%

São Paulo, 09 de novembro de 2012 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 33 anos de existência, se destaca como uma das companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2012 (3T12). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- A **Receita Líquida** da EZTEC atingiu R\$598,8 milhões nos 9M12, crescimento de 12,8% quando comparado aos 9M11.
- O **Lucro Bruto** nos 9M12 foi de R\$315,4 milhões, aumento de 18,8% no comparativo com o mesmo período do ano anterior, com **Margem Bruta** de 52,7%, 12,7 p.p acima do *Guidance* para o ano.
- O **EBITDA** atingiu R\$238,1 milhões nos 9M12, aumento de 18,5% com relação aos 9M11, com **Margem EBITDA** de 39,8%.
- O **Lucro Líquido** nos 9M12 totalizou R\$252,0 milhões, com **Margem Líquida** de 42,1%, 12,1 p.p. acima do *Guidance* projetado, representando um **Lucro por Ação** de R\$1,718 e **ROE Anualizado** de 24,7%.
- A EZTEC manteve solidez financeira no 3T12, período que encerrou com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$165,6 milhões. Descontadas as dívidas de R\$139,0 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$26,6 milhões, além de R\$232,6 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados, passíveis de securitização e remunerados a IGP-M + 12% a.a..
- No 3T12 foram **lançados 5 empreendimentos**: o residencial de padrão médio-alto *The View Nova Atlântica*, na zona sul da cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$81,0 milhões; o comercial de salas *Green Work*, na zona sul da cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$140,2; os residenciais de padrão médio-alto *Up Home Santana* e *Chácara Cantareira*, ambos na zona norte da cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$49,0 milhões e R\$76,5 milhões respectivamente; e o residencial de médio padrão *Prime House São Bernardo*, na cidade de São Bernardo do Campo, na Região Metropolitana de São Paulo, com VGV próprio de R\$149,4 milhões. Estes lançamentos somam R\$496,1 milhões em VGV EZTEC, que somados aos lançamentos do 1S12, representam **68,5% do ponto mínimo do Guidance** de lançamentos previstos para o ano, totalizando **R\$822,5 milhões** nos 9M12.
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram **R\$665,4 milhões** nos 9M12, valor líquido de corretagem e distratos, crescimento de 05% em relação aos 9M11.
- Em 30 de setembro de 2012, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$4,3 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **10,2%** do VGV.

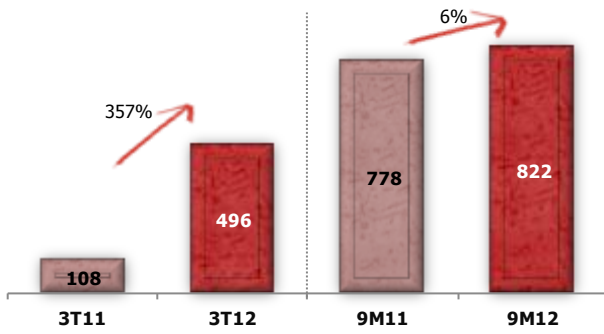
Destaque	3T12	3T11	Var. %	9M12	9M11	Var. %
Receita Líquida (R\$ '000)	212.637	169.294	25,6%	598.829	530.913	12,8%
Lucro Bruto (R\$ '000)	114.893	92.941	23,6%	315.354	265.386	18,8%
Margem Bruta	54,0%	54,9%	-0,9 p.p.	52,7%	50,0%	2,7 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	93.801	76.348	22,9%	252.006	233.413	8,0%
Margem Líquida	44,1%	45,1%	-1,0 p.p.	42,1%	44,0%	-1,9 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,639	0,520	22,9%	1,718	1,591	8,0%
EBITDA (R\$ '000)	88.935	67.333	32,1%	238.090	200.893	18,5%
Margem EBITDA	41,8%	39,8%	2,1 p.p.	39,8%	37,8%	1,9 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	5	1	400,0%	10	9	11,1%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	92,4	13,7	572,1%	160,2	131,1	22,2%
Unidades Lançadas	1.465	50	2830,0%	2.585	1.632	58,4%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	572.610	108.490	427,8%	943.333	984.164	-4,1%
Participação EZTEC (%)	87%	100%	-13,4 p.p.	87%	79%	8,1 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	496.109	108.490	357,3%	822.496	778.420	5,7%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	276.188	161.495	71,0%	665.398	634.938	4,8%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

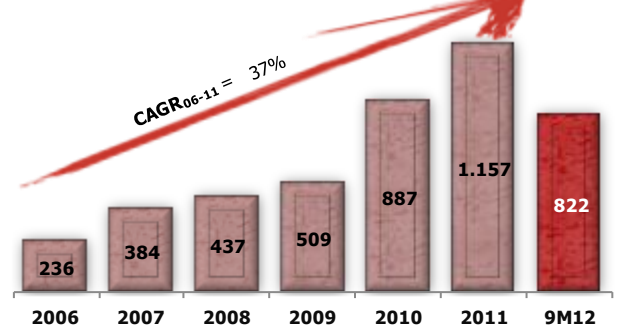
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I
Comentário de Desempenho

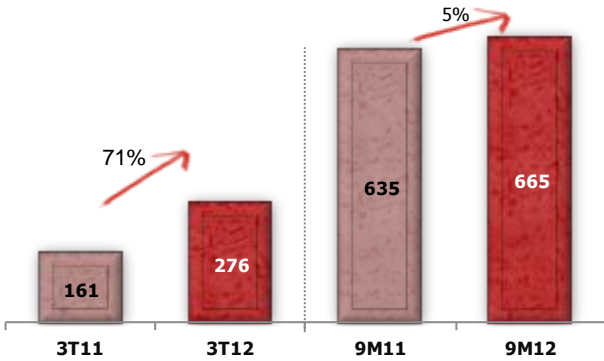
**Lançamentos
% EZTEC (R\$ MM)**



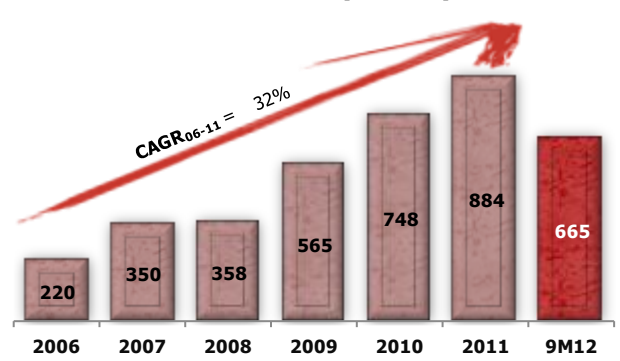
**Lançamentos Acum.
% EZTEC (R\$ MM)**



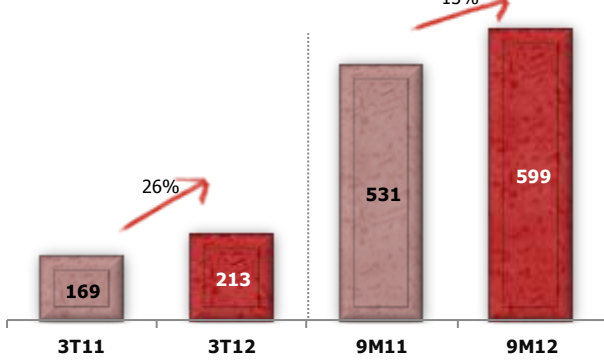
**Vendas Contratadas
% EZTEC (R\$ MM)**



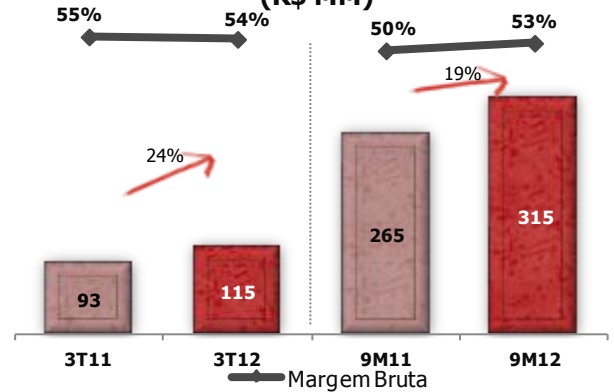
**Vendas Contratadas Acum.
% EZTEC (R\$ MM)**



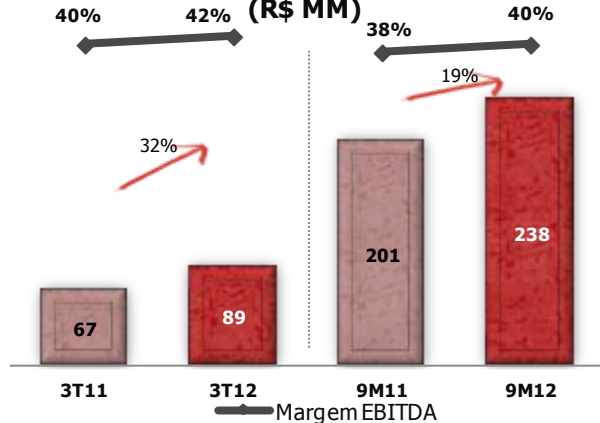
**Receita Líquida
(R\$ MM)**



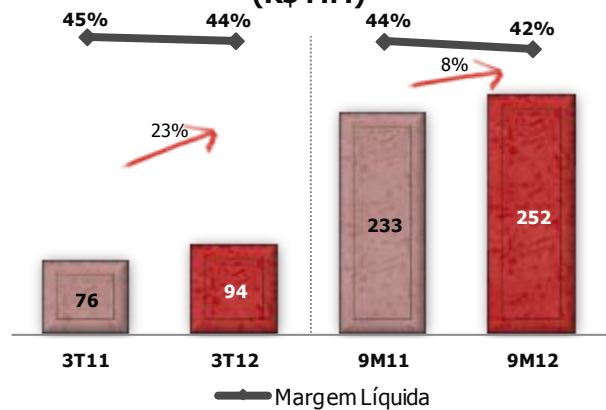
**Lucro Bruto
(R\$ MM)**



**EBITDA
(R\$ MM)**

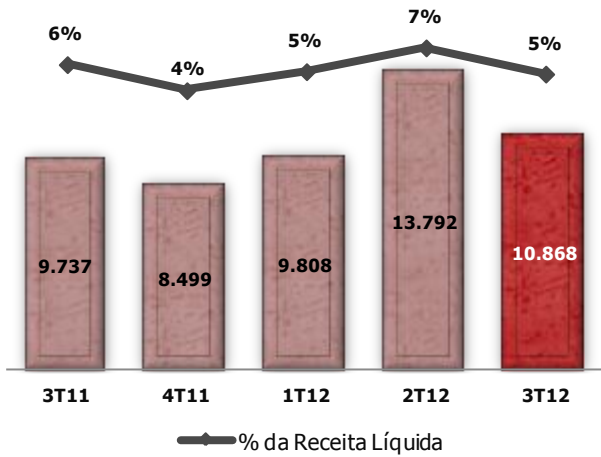


**Lucro Líquido
(R\$ MM)**

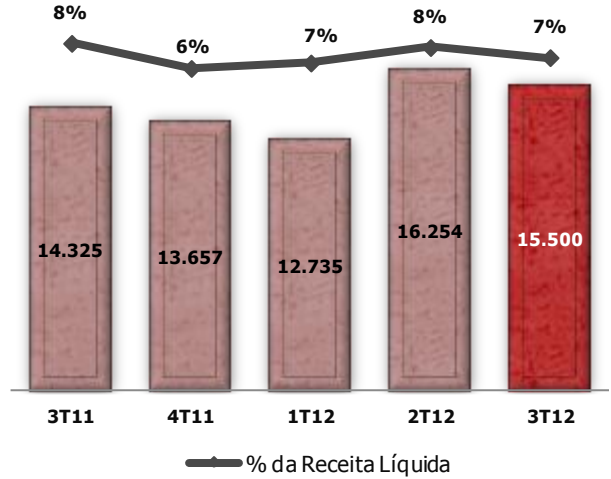


INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II
Comentário de Desempenho

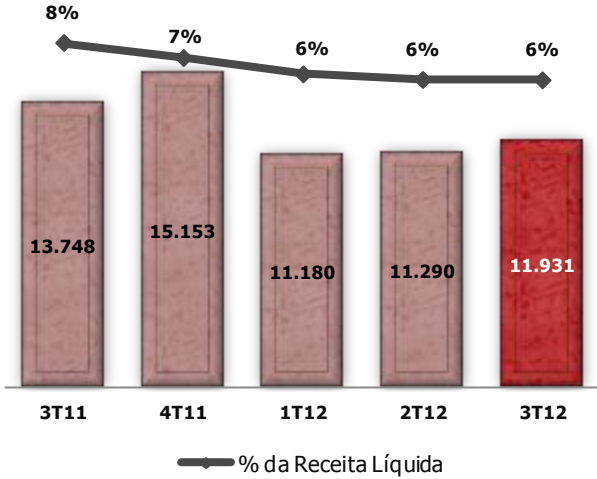
Despesas Comerciais (R\$ MM)



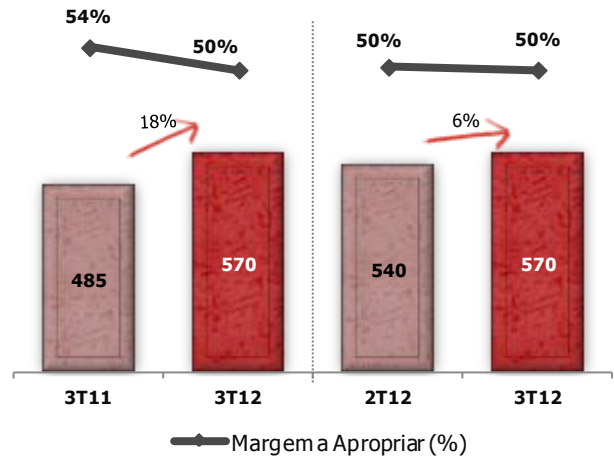
Despesas Administrativas (R\$ MM)



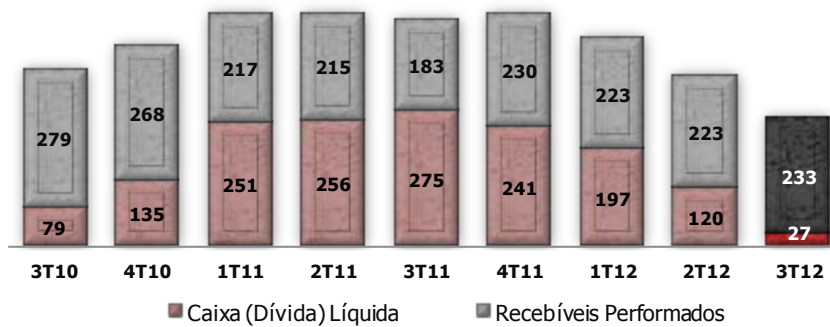
Resultado Financeiro (R\$ MM)



Resultado a Apropriar (R\$ MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$ MM)



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Comentário de Desempenho

A administração da EZTEC anuncia os resultados do 3T12 e dos 9M12, destacando novamente a rentabilidade da operação, resultado da consistência da estratégia e do modelo de negócio adotados, que consolidam a Companhia neste novo patamar operacional.

No terceiro trimestre de 2012, foram lançados **R\$496,1 milhões** (% EZTEC), acumulando **R\$822,5 milhões** até setembro, crescimento de 5,7% contra o mesmo período do ano anterior. Até o dia 09 de novembro de 2012, data desta divulgação, foram lançados ainda mais quatro projetos no 4T12, que somam **R\$316,7 milhões**, totalizando **R\$1,1 bilhão** em lançamentos em 2012 até o momento.

As vendas acompanharam a evolução no volume lançado, encerrando os 9M12 em **R\$665,4 milhões**, líquidos de distratos e corretagem, crescimento de 4,8% contra o mesmo período do ano anterior. Destaca-se que o foco da Companhia é lançar produtos diferenciados, com liquidez e rentabilidade. Esta liquidez pôde ser observada através do VSO, pois mesmo com 60% dos lançamentos concentrados no 3T12, o índice atingiu 48,9% no acumulado do ano.

O ritmo mais forte das obras em andamento, aliado à forte performance de venda destes produtos, permitiu que a Companhia atingisse, no trimestre, o segundo maior volume de receita reconhecida desde o IPO, com R\$212,6 milhões, acumulando **R\$598,8 milhões** nos 9M12, **crescimento de 12,8%** em relação aos 9M11. Cabe ressaltar que este incremento na base de receita deverá ser superior nos próximos trimestres, a partir da contabilização da receita dos últimos projetos lançados.

O Lucro Bruto teve aumento de 18,8% no acumulado do ano, atingindo **R\$315,4 milhões**, com Margem Bruta de **52,7%**, 12,7 p.p. acima do patamar divulgado para o ano de 2012. Este crescimento deve-se à: [i] crescimento da receita, conforme citado anteriormente; [ii] variação do INCC, superior a 7% nos últimos 12 meses, que reajusta a carteira de recebíveis da Companhia; e [iii] forte participação do segmento comercial, que permite obter margens maiores e que foi responsável por 24% da receita nos 9M12.

A racionalização das despesas comerciais e administrativas, aliadas a um maior volume de receita reconhecida no trimestre, permitiu atingir o segundo maior lucro líquido da EZTEC desde a abertura de capital, R\$93,8 milhões, para uma margem líquida de 44,1%. Nos 9M12, totalizou **R\$252,0 milhões**, com margem de **42,1%**, 12,1 p.p. acima do Guidance divulgado. Desta forma, a Companhia obteve um ROE anualizado de **24,7%** nos 9M12.

Em linha com a sua estratégia de manter em *landbank* potencial, o suficiente para 3 anos de lançamentos, a Companhia encerrou o trimestre com **R\$4,3 bilhões** em VGV próprio, com custo de aquisição de **10,2%**, já considerando custos com o aumento de potencial construtivo.

Em termos de posição de caixa, a EZTEC, mesmo após o pagamento dos dividendos no mês de julho e desembolsos relacionados à aquisições de novos terrenos, encerrou o período com saldo de Caixa e Aplicações Financeiras de R\$165,6 milhões. Se descontado o Endividamento de R\$139,0 milhões (exclusivamente de linhas do SFH aplicados à produção) do final do 3T12, o Caixa Líquido atingiu R\$26,6 milhões. A posição de Caixa Líquido somado aos R\$232,6 milhões de Recebíveis Performados são uma clara demonstração da solidez do patamar atual da operação.

Desta forma, a administração da EZTEC reforça sua confiança no modelo de negócio adotado e na sustentabilidade da operação, com foco em seus clientes, acionistas, colaboradores e fornecedores.

Administração EZTEC.

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO
Comentário do Desempenho

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	9M12	9M11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Receita Líquida	146.244	166.781	-12,3%	452.585	364.132	24,3%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(45.927)	(73.041)	-37,1%	(237.548)	(192.486)	23,4%
Lucro Bruto	100.317	93.740	7,0%	215.037	171.646	25,3%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>68,6%</i>	<i>56,2%</i>	<i>12,4 p.p.</i>	<i>47,5%</i>	<i>47,1%</i>	<i>0,4 p.p.</i>
Despesas Comerciais	(6.910)	(5.483)	26,0%	(27.558)	(18.846)	46,2%

Balço Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	3T12	3T11	Var.%	3T12	3T11	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	259.887	204.779	26,9%	829.686	554.847	49,5%
Imóveis a Comercializar	154.085	62.027	148,4%	571.628	401.263	42,5%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	-	-	n.a.	138.981	39.329	253,4%
Adiantamento de Clientes	21.853	7.169	204,8%	17.234	16.003	7,7%

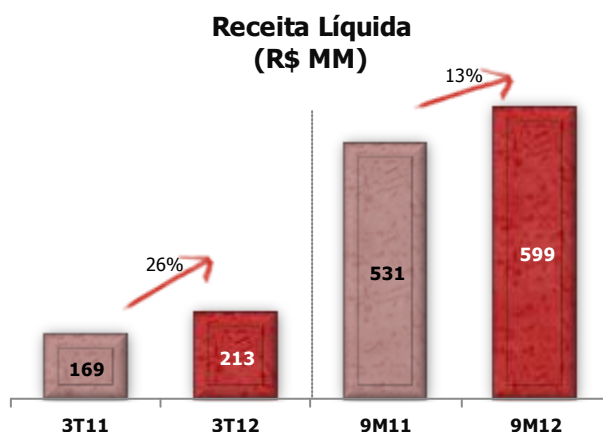
Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	9M12	9M11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	2	3	-33,3%	8	6	33,3%
GVV (R\$ '000)	180.975	427.506	-57,7%	762.357	556.658	37,0%
Área Útil Lançada (mil m²)	20,7	35,8	-42,2%	139,5	95,3	46,3%
Unidades Lançadas (unidades)	465	657	-29,2%	2.120	975	117,4%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	389,2	650,7	-40,2%	359,6	570,9	-37,0%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	8.757	11.954	-26,7%	5.465	5.840	-6,4%
Participação EZTEC (%)	100,0%	79,1%	20,9 p.p.	84,1%	79,1%	5,1 p.p.
GVV EZTEC (R\$ '000)	180.975	338.256	-46,5%	641.521	440.164	45,7%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	38.536	195.252	-80,3%	350.674	278.191	26,1%
Vendas Contratadas (unidades)	95	475	-80,0%	1.227	825	48,7%

Comentário do Desempenho **DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO**

Destaques Financeiros		3T12	3T11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	242.033	183.932	31,6%	667.788	583.396	14,5%
Receita Líquida (R\$ '000)	<i>pág. 9</i>	212.637	169.294	25,6%	598.829	530.913	12,8%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	(97.744)	(76.353)	28,0%	(283.475)	(265.527)	6,8%
Lucro Bruto (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	114.893	92.941	23,6%	315.354	265.386	18,8%
Margem Bruta (%)		54,0%	54,9%	-0,9 p.p.	52,7%	50,0%	2,7 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	<i>pág. 11</i>	(10.868)	(9.737)	11,6%	(34.468)	(24.329)	41,7%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	(15.500)	(14.325)	8,2%	(44.489)	(38.394)	15,9%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	393	(1.104)	-135,6%	1.507	(1.546)	-197,5%
EBITDA (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	88.935	67.333	32,1%	238.090	200.893	18,5%
Margem EBITDA (%)		41,8%	39,8%	2,1 p.p.	39,8%	37,8%	1,9 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	11.931	13.748	-13,2%	34.401	49.436	-30,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	<i>pág. 13</i>	(6.596)	(4.733)	39,4%	(19.069)	(16.075)	18,6%
Lucro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	93.801	76.348	22,9%	252.006	233.413	8,0%
Margem Líquida (%)		44,1%	45,1%	-1,0 p.p.	42,1%	44,0%	-1,9 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,639	0,520	22,9%	1,718	1,591	8,0%

Receita Líquida

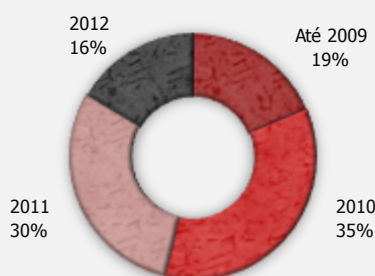
A Receita de Vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento previsto na OCPC 04 e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.



A Receita Líquida no 3T12 atingiu R\$212,6 milhões, crescimento de 25,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$598,8 milhões, obtendo crescimento de 12,8% em relação aos 9M11, resultado do [i] maior volume de obras em execução e da [ii] reversão de ajuste à valor presente, da ordem de R\$5,4 milhões. Cabe ressaltar que os empreendimentos *Up Home Santana*, *Chácara Cantareira* e *Prime House São Bernardo* não tiveram receita reconhecida no período, devendo ser contabilizado a partir dos resultados do 4T12 ou do vencimento das cláusulas suspensivas.

Dados Gerenciais – 9M12

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão

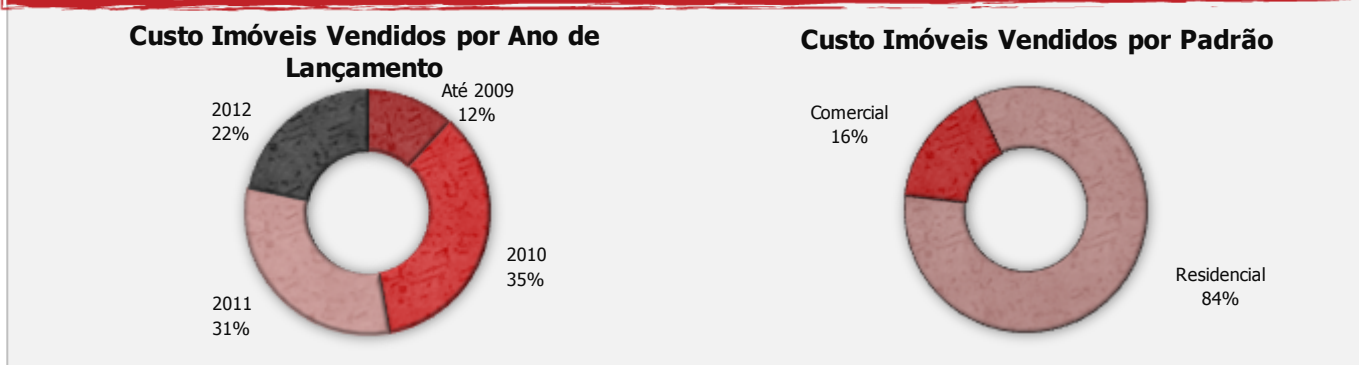


Comentário do Desempenho **Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados**

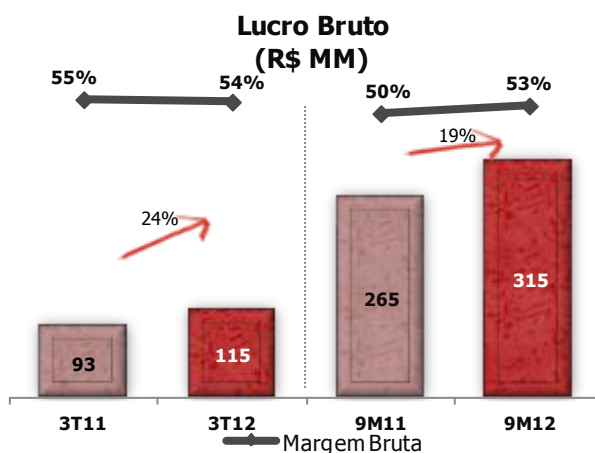
O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados é composto, basicamente, pelo: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O custo dos imóveis vendidos totalizou R\$283,5 milhões nos 9M12, contra R\$265,5 milhões nos 9M11. É importante ressaltar que a EZTEC tem como foco de atuação a cidade e a Região Metropolitana de São Paulo região para a qual o INCC vem se mostrando um bom indexador da inflação dos custos. Além disso, a Companhia possui um departamento especializado em realizar o planejamento e o controle dos custos, prazos e qualidade dos empreendimentos, sendo que todas as obras são fiscalizadas de forma independente com frequência quinzenal a mensal. As eventuais diferenças orçamentárias identificadas são imediatamente ajustadas na contabilidade, sendo que as economias são consideradas somente no ano de término da obra. Segue abaixo abertura dos custos por natureza:

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T12	3T11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(94.173)	(74.167)	27,0%	(274.493)	(258.997)	6,0%
Encargos Financeiros Capitalizados	(3.227)	(1.459)	121,2%	(8.009)	(3.884)	106,2%
Manutenção / Garantia	(344)	(727)	-52,7%	(973)	(2.646)	-63,2%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(97.744)	(76.353)	28,0%	(283.475)	(265.527)	6,8%

Dados Gerenciais – 9M12



Lucro Bruto



O Lucro Bruto no 3T12 alcançou R\$114,9 milhões, aumento de 23,6% em relação ao 3T11, para uma Margem Bruta de 54,0%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$315,4 milhões, com margem de 52,7% e 12,7 p.p. acima do *Guidance* para o exercício de 2012, com patamar mínimo em 40%. A manutenção da Margem Bruta em níveis elevados deve-se à: [i] precisão nos orçamentos e rígido controle de custos, permitindo que o resultado seja reconhecido em linha com o REF ao longo do andamento da obra; [ii] ao benefício do ajuste do INCC sobre a totalidade da carteira de recebíveis de unidades em construção sendo que, nos últimos 12 meses, a variação foi de 7%; e [iii] venda de unidades de empreendimentos comerciais e residenciais lançados no 3T12 cujas margens estão em linha com os projetos anteriores. Juntos esses fatores permitiram reconhecer margens maiores.

Comentário do Desempenho

A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das Despesas Comerciais e Administrativas em relação à Receita Líquida.

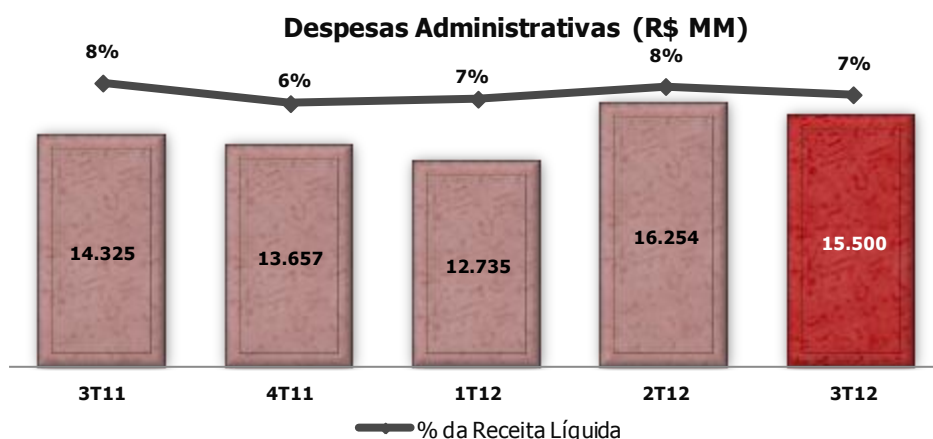
Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	3T12	3T11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Despesas Comerciais	(10.868)	(9.737)	11,6%	(34.468)	(24.329)	41,7%
% da Receita Líquida	5,1%	5,8%	-0,6 p.p.	5,8%	4,6%	1,2 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(15.500)	(14.325)	8,2%	(44.489)	(38.394)	15,9%
% da Receita Líquida	7,3%	8,5%	-1,2 p.p.	7,4%	7,2%	0,2 p.p.
Despesas Administrativas	(13.885)	(12.300)	12,9%	(39.804)	(33.759)	17,9%
Honorários da Administração	(1.615)	(2.025)	-20,2%	(4.685)	(4.635)	1,1%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(26.368)	(24.062)	9,6%	(78.957)	(62.723)	25,9%
% da Receita Líquida	12,4%	14,2%	-1,8 p.p.	13,2%	11,8%	1,4 p.p.

As **Despesas Comerciais** representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva mobília), custos com publicidade e outros gastos referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos. Cabe ressaltar que a Receita Bruta já é reconhecida líquida de despesas de corretagem. **A EZTEC reconhece integralmente todas as despesas comerciais, inclusive de estandes de vendas, diretamente no resultado ao momento em que ocorrem.**



Ao longo do 3T12 a Despesa Comercial totalizou R\$10,9 milhões, redução de 21,2% em relação ao trimestre anterior. A relação Despesa Comercial / Receita Líquida representou 5,1% no período, diminuição de 1,8 p.p. em relação ao 2T12. A redução do volume de Despesas Comerciais na sua relação com a Receita Líquida deve-se: [i] ao maior volume de Receita Líquida do 3T12; e [ii] ao fato que as Despesas Comerciais com estandes dos empreendimentos *Up Home Santana*, *Chácara Cantareira* e *Prime House São Bernardo*, lançamentos do 3T12, já terem sido reconhecidas no trimestre anterior. Cabe ressaltar que parte das Despesas Comerciais dos empreendimentos *Parque Ventura* e *Jardins do Brasil*, lançamentos do 4T12, também foram reconhecidas no 2T12 e 3T12.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T12	3T11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(7.089)	(5.595)	26,7%	(21.952)	(15.431)	42,3%
Despesas com "Stand"	(3.779)	(4.142)	-8,8%	(12.516)	(8.898)	40,7%
Total Despesas Comerciais	(10.868)	(9.737)	11,6%	(34.468)	(24.329)	41,7%



Comentários sobre Desempenho
As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$15,5 milhões no terceiro trimestre de 2012, redução de 4,6% em relação ao 2T12. O índice Despesa Administrativa / Receita Líquida ficou em 7,3%, diminuição de 0,8 p.p. em relação ao 2T12, reflexo do aumento da receita da EZTEC, a partir do maior volume de obras em execução, diluindo o percentual do índice.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 3T12, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 17,5% das despesas administrativas ao passo que a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 82,5%.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T12	3T11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(7.168)	(6.234)	15,0%	(20.408)	(17.512)	16,5%
Despesas com Benefícios e Empregados	(2.103)	(1.832)	14,8%	(4.042)	(4.033)	0,2%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(464)	(439)	5,7%	(1.412)	(1.272)	11,0%
Despesas com Serviços Prestados	(3.472)	(3.547)	-2,1%	(11.754)	(9.642)	21,9%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(514)	(539)	-4,6%	(1.570)	(1.451)	8,2%
Despesas com Conservação de imóveis	(27)	(34)	-20,6%	(295)	(195)	51,3%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(309)	(278)	11,2%	(631)	(815)	-22,6%
Demais Despesas	(1.443)	(1.422)	1,5%	(4.377)	(3.474)	26,0%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(15.500)	(14.325)	8,2%	(44.489)	(38.394)	15,9%

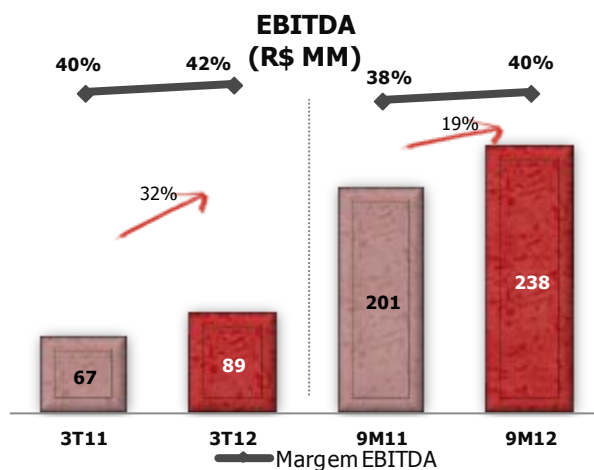
Outras Receitas e Despesas Operacionais

A conta "Outras Despesas e Receitas Operacionais" em relação à Receita Líquida é apresentada na tabela abaixo:

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	3T12	3T11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	393	(1.104)	-135,6%	1.507	(1.546)	-197,5%
% da Receita Líquida	-0,2%	0,7%	-0,8 p.p.	-0,3%	0,3%	-0,5 p.p.
Despesas Tributárias	115	(955)	-112,0%	(2.934)	(2.884)	1,7%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	278	(149)	-286,6%	4.441	1.338	231,9%

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes à terrenos ou a unidades em estoque.

EBITDA



No 3T12 o EBITDA atingiu R\$88,9 milhões, aumento de 32,1% em relação ao 3T11, com margem EBITDA de 41,8%, 2,1 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o EBITDA totalizou R\$238,1 milhões, com margem de 39,8%, 1,9 p.p. superior aos 9M11, resultado, essencialmente, do crescimento do Lucro Bruto e de Despesas Comerciais e Administrativas adequadas ao tamanho da operação. O quadro abaixo detalha o cálculo de EBITDA adotado pela EZTEC:

Comentário do Desempenho

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	3T12	3T11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Lucro Líquido	93.801	76.348	22,9%	252.006	233.413	8,0%
IR/CSLL	6.596	4.733	39,4%	19.069	16.075	18,6%
Resultado Financeiro Líquido	(11.931)	(13.748)	-13,2%	(34.401)	(49.436)	-30,4%
Depreciação	469	0	n.a.	1.416	841	68,4%
EBITDA ⁽¹⁾	88.935	67.333	32,1%	238.090	200.893	18,5%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>41,8%</i>	<i>39,8%</i>	<i>2,1 p.p.</i>	<i>39,8%</i>	<i>37,8%</i>	<i>1,9 p.p.</i>

(1) O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido, das despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados. O EBITDA não tem significado padronizado e a definição de EBITDA da EZTEC pode não ser comparável à utilizada por outras companhias.

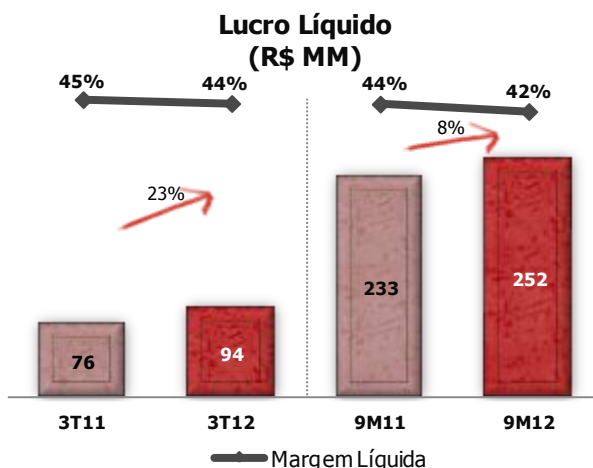
Resultado Financeiro Líquido

No 3T12 o Resultado Financeiro Líquido totalizou R\$11,9 milhões, sendo R\$8,9 milhões referentes aos juros sobre a carteira de Recebíveis Performados. Para o mesmo período do ano anterior o Resultado Financeiro Líquido foi de R\$13,7 milhões. Deve-se destacar o maior volume de receita proveniente desta carteira (reajustada pelo IGP-M juntamente a juros de 12% a.a.). O impacto do IGP-M no 3T12 foi de 3,04%; enquanto, no 3T11, o impacto foi de 0,01%.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T12	3T11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Receitas Financeiras						
Receita Financeira	2.743	9.977	-72,5%	12.832	23.029	-44,3%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	8.852	5.081	74,2%	21.344	28.528	-25,2%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	930	2.531	-63,3%	2.190	5.639	-61,2%
Total Receitas Financeiras	12.525	17.589	-28,8%	36.366	57.196	-36,4%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(190)	(1.692)	-88,8%	(215)	(2.172)	-90,1%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(487)	(2.010)	-75,8%	(904)	(5.174)	-82,5%
Outras	83	(139)	-159,7%	(846)	(414)	104,3%
Total Despesas Financeiras	(594)	(3.841)	-84,5%	(1.965)	(7.760)	-74,7%
Resultado Financeiro Líquido	11.931	13.748	-13,2%	34.401	49.436	-30,4%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$6,6 milhões no 3T12 contra R\$4,7 milhões no 3T11 e R\$6,9 milhões no 2T12. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 6,0% sobre a receita, o mecanismo de segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

Lucro Líquido

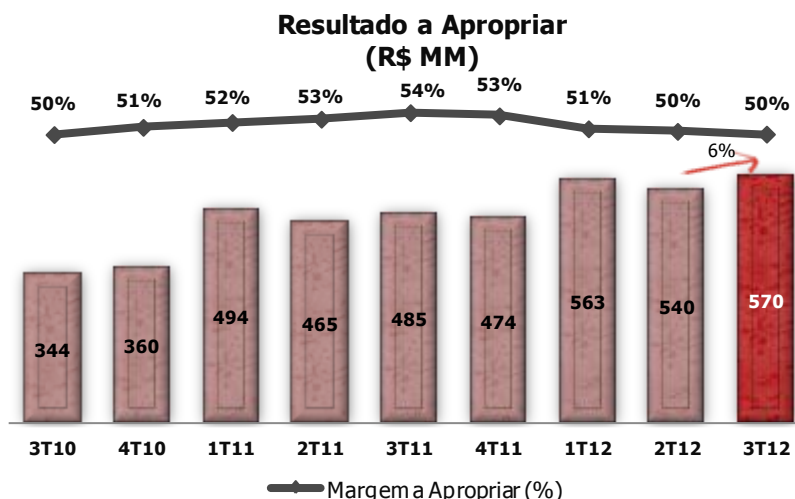
Comentário de Desempenho

O Lucro Líquido de 3T12 totalizou R\$93,8 milhões, crescimento de 22,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando uma Margem Líquida de 44,1%. No acumulado do ano, o Lucro Líquido totalizou R\$252,0 milhões, com margem de 42,1%, 12,1 p.p acima da projeção para o exercício de 2012, divulgada em fato relevante no dia 13 de fevereiro de 2012. A manutenção das margens nos 9M12 deve-se principalmente à boa performance operacional da Companhia. Além disso, pode-se apontar: [i] o controle de Despesas Comerciais e Administrativas; e [ii] o benefício do Resultado Financeiro proveniente das Aplicações do Caixa e da Carteira de Recebíveis Performados como fatores que contribuíram para a manutenção desse resultado. O índice de Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE - *Return on Equity*) anualizado atingiu 24,7%, um dos mais elevados do setor.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$570,3 milhões no 3T12 em comparação a R\$540,1 milhões reportados no 2T12, função do crescimento do volume lançado e vendido no terceiro trimestre de 2012. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada em 50,0%, demonstrando sustentação para a Margem Bruta futura da Companhia:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	3T12	2T12	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	1.019.010	939.831	8,4%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	36.817	42.253	-12,9%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	84.369	87.528	-3,6%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(569.927)	(529.489)	7,6%
Resultado a Apropriar	570.269	540.123	5,6%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>50,0%</i>	<i>50,5%</i>	<i>-0,5 p.p.</i>



No gráfico acima, a variação trimestral da margem decorre do mix de produtos (residencial e comercial) em cada período. Portanto, o atual patamar de margem REF indica tendência da margem bruta futura da Companhia no patamar de 50%, podendo variar conforme a participação dos segmentos lançados em cada período.

Contas a Receber

Os Créditos a Receber de Clientes são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo que o valor do saldo devedor dos contratos é atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas e a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída considerando os riscos envolvidos e avaliação criteriosa da Administração.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período na rubrica de receita de venda de imóveis até a entrega das chaves, e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	3T12	2T12	Var.%
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.089.573	1.010.761	7,8%
Circulante	472.751	437.832	8,0%
Não-Circulante	616.822	572.929	7,7%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	1.019.010	939.831	8,4%
Circulante	182.138	177.258	2,8%
Não-Circulante	836.872	762.573	9,7%
Total Contas a Receber	2.108.583	1.950.592	8,1%

Comentário de Desempenho

Em 30 de setembro de 2012 a Carteira de Recebíveis, excluídas Receitas de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$2.071,4 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 0,4% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 3T12, aproximadamente 72,8% referem-se a clientes que estão na tradicional fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasse") de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

O total de Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$232,6 milhões, remunerados a IGP-M +12% ao ano.

A seguir é demonstrado o cálculo da nossa conta de recebíveis:

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	3T12	2T12	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.091.436	931.041	17,2%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	232.631	222.790	4,4%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	858.805	708.251	21,3%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	1.019.010	974.308	4,6%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(39.087)	(30.444)	28,4%
Total Recebíveis	2.071.359	1.874.905	10,5%

(1) A Companhia financia até 80% do preço da unidade para seus clientes quando o empreendimento é entregue. O contas a receber de unidades concluídas é atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano e contabilizadas no resultado do período na rubrica "Receitas Financeiras".

(2) Representado pelos valores a receber das vendas em função da evolução financeira da obra (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "Receita de Venda de Imóveis", até a entrega das chaves.

(3) Representado pelos valores a receber das vendas ainda não reconhecidas no balanço em virtude do critério de reconhecimento de receita pela evolução financeira (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves.

(4) 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 ao reconhecimento da receita, metodologia PoC, registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

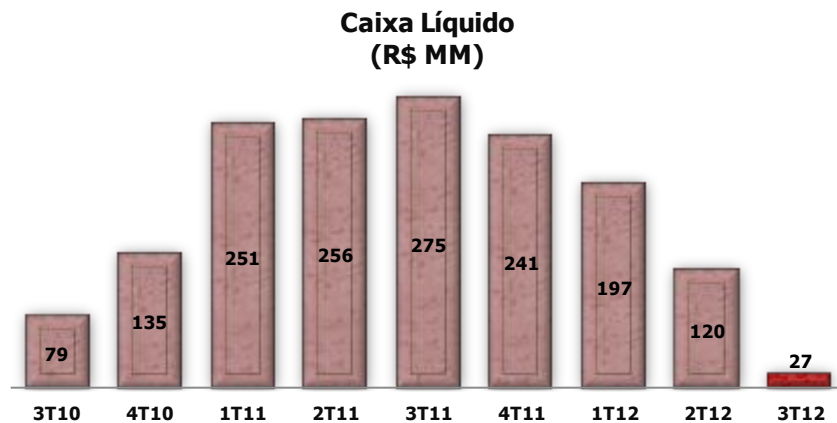
Caixa Líquido e Endividamento

O Caixa Líquido da Companhia ao final do 3T12 totalizou R\$26,6 milhões, uma redução de 77,8% comparado aos R\$119,8 milhões no 2T12, resultado: [i] do pagamento, em dinheiro, dos dividendos do exercício de 2011 no montante de R\$78,1 milhões no dia 31 de julho de 2012; [ii] aos desembolsos feitos nas obras do EZ Tower, até então pagas com Caixa da Companhia; [iii] aos desembolsos relacionados ao pagamento de terrenos; e [iv] de um maior volume de empréstimos SFH, que encerraram o período em R\$139,0 milhões, resultado do maior volume de obras em andamento. O saldo de disponibilidades no 3T12 totalizou R\$165,6 milhões, uma redução de 31,6% comparado aos R\$242,2 milhões do 2T12.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 9,5%+TR ao ano até 10,5%+TR ao ano.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	3T12	2T12	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	20.886	1.382	1411,3%
Endividamento de Longo Prazo	118.095	121.069	-2,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(57.293)	(93.405)	-38,7%
Aplicações Financeiras	(108.278)	(148.832)	-27,2%
Dívida (Caixa) Líquido	(26.590)	(119.786)	-77,8%

O histórico de Caixa Líquido no gráfico abaixo demonstra a capacidade da EZTEC em gerar caixa suficiente e planejar seu fluxo de forma a sustentar suas operações e seu forte crescimento, sem necessidade de dívida corporativa ou de diluição de seus acionistas com novas captações no mercado.



INDICADORES OPERACIONAIS

Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional	3T12	3T11	Var.%	9M12	9M11	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	5	1	400,0%	10	9	11,1%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	572.610	108.490	427,8%	943.333	984.164	-4,1%
Área Útil Lançada (mil m ²)	92,4	13,7	572,1%	160,2	131,1	22,2%
Unidades Lançadas (unidades)	1.465	50	2830,0%	2.585	1.632	58,4%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	390,9	2.169,8	-82,0%	364,9	603,0	-39,5%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	6.198	7.893	-21,5%	5.890	7.508	-21,6%
Participação EZTEC (%)	87%	100%	-13,4 p.p.	87%	79%	8,1 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	496.109	108.490	357,3%	822.496	778.420	5,7%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	276.188	161.495	71,0%	665.398	634.938	4,8%
Vendas Contratadas (unidades)	885	315	181,0%	2.207	1.615	36,7%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

Operações

A EZTEC adota um modelo de negócio totalmente integrado, sendo dividida em 3 unidades: **Incorporação**, que prospecta, idealiza, projeta e aprova empreendimentos que atendam aos critérios de rentabilidade da Companhia; **Engenharia e Construção**, que garante a qualidade na execução dos empreendimentos, a entrega no prazo e o controle dos custos; e **Imobiliária**, cuja equipe de corretores é responsável pela manutenção das fortes velocidades de venda dos empreendimentos da Companhia. A EZTEC também disponibiliza aos seus clientes a alternativa de financiamento direto em prazos de até 120 meses, com índice de correção a IGPM + 12% ao ano após chaves.

A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos, excelência operacional e maior controle nos processos de incorporação e construção.

A Companhia possui uma equipe interna de desenvolvimento que cria os produtos EZTEC, atendendo às necessidades de seus clientes e trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação. Antecipando tendências, aproveitando ao máximo a área disponível à construção, com responsabilidade social e ambiental, a equipe própria gera valor ao empreendimento e permite uma melhor precificação dos produtos. Além disso, a equipe própria de desenvolvimento de produtos permite economia custos, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 77 colaboradores, além de 2.967 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, que permitem a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, o que não só auxilia na manutenção dos prazos, como reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção.

Em 30 de setembro de 2012, a EZTEC possuía 28 obras em andamento, sendo 24 obras próprias e 4 obras terceirizadas com nossos parceiros, totalizando 5.978 unidades em construção.



Quality House Jd. Prudência



Massimo Residence

A EZTEC entregou, no 3T12, os empreendimentos *Quality House Jardim Prudência* e *Massimo Residence*. Lançados em Novembro de 2009 e Março de 2010 respectivamente, os empreendimentos possuem, VGV combinado de R\$85,4 milhões (%EZTEC), distribuídos em 274 unidades. Para o ano de 2012, a Companhia programa a entrega de 7 empreendimentos, totalizando R\$582,7 milhões em VGV próprio, distribuídos em 1.537 unidades. Até o momento já foram entregues 320 unidades nos 9M12, com VGV EZTEC de R\$156,9 milhões.

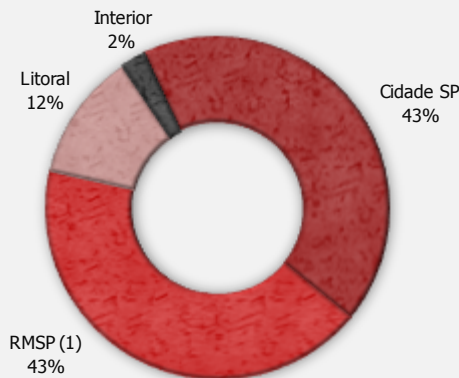
Comentário do Desempenho

Em 30 de setembro de 2012, o **Estoque de Terrenos** (ex-EZ Tower) totalizou R\$4,3 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *Land Bank*, incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo, é de 10,2% do VGV, sendo que 78,3% dos custos de aquisição dos terrenos da Companhia já foram pagos.

Para maiores detalhes sobre a localização dos terrenos e empreendimentos da EZTEC pode ser obtido no site www.eztec.com.br/ri, na seção "Mapa de Empreendimentos".

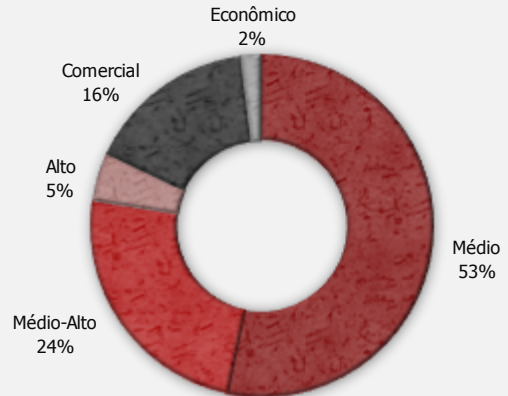
Dados Gerenciais

**Alocação de Terrenos por Região
% do VGV Próprio**

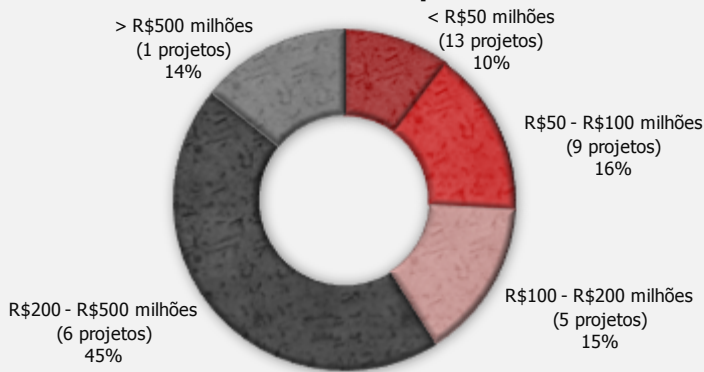


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

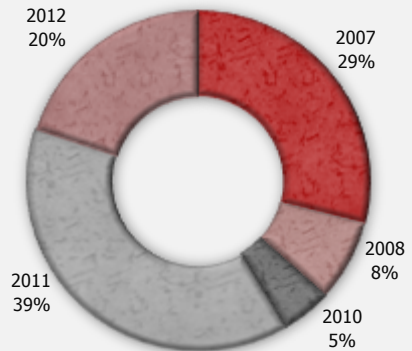
**Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio**



**Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio**

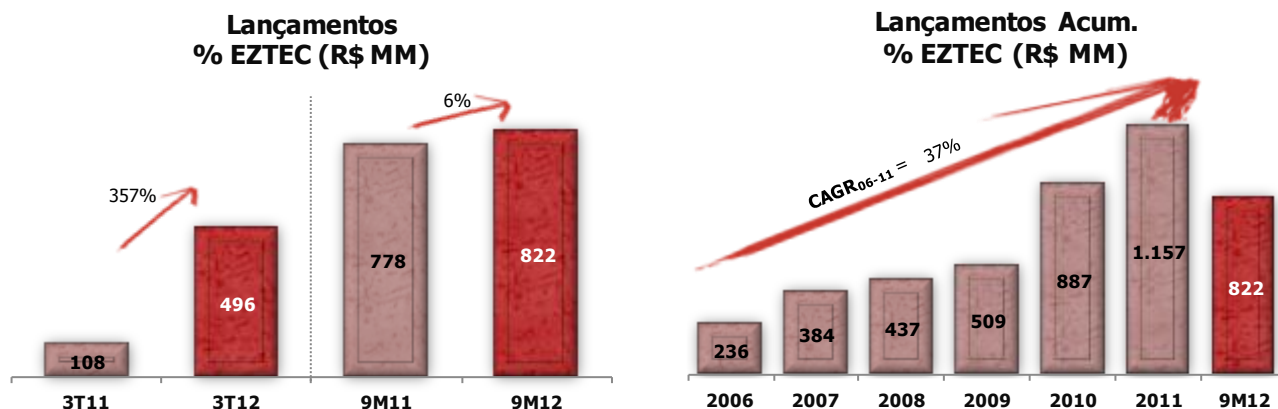


**Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio**



Comentário do Desempenho

No 3T12, foram lançados 5 empreendimentos: o residencial de padrão médio-alto *The View Nova Atlântica*, na zona sul da cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$81,0 milhões; o comercial de salas Green Work, na zona sul da cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$140,2; os residenciais de padrão médio-alto Up Home Santana e Chácara Cantareira, ambos na zona norte da cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$49,0 milhões e R\$76,5 milhões respectivamente; e o residencial de médio padrão Prime House São Bernardo, na cidade de São Bernardo do Campo, na Região Metropolitana de São Paulo, com VGV próprio de R\$149,4 milhões.



Conforme divulgado em fato relevante no dia 13 de fevereiro de 2012 ("Guidance"), a EZTEC projeta o volume de lançamentos, para 2012, na faixa de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão. Desta forma, o volume lançado nos 9M12, de R\$822,5 milhões, representa 68,5% do ponto mínimo *Guidance*.

A tabela abaixo fornece informações dos empreendimentos imobiliários lançados nos 9M12:

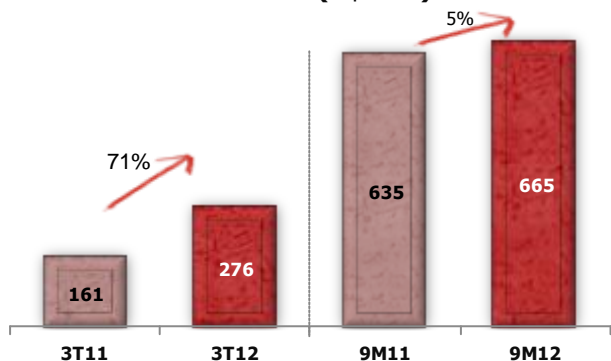
Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
1T12									
Neo Offices	Adolfo Pinheiro	Cidade SP	96	40,8	100%	40,8	95%	Comercial	Comercial
Bosque Ventura	Guarulhos	RMSP	450	147,8	70%	103,4	95%	Residencial	Médio
2T12									
Terraço do Horto	Horto II	Cidade SP	44	14,2	100%	14,2	50%	Residencial	Médio
Massimo Nova Saúde	Cel. Pires de Andrade	Cidade SP	108	59,1	100%	59,1	81%	Residencial	Médio-Alto
In Design	Jundiaí IV	Jundiaí	422	108,9	100%	108,9	42%	Residencial	Médio-Alto
3T12									
The View Nova Atlântica	Pinedo	Cidade SP	200	81,0	100%	81,0	71%	Residencial	Médio-Alto
Green Work	Jabaquara	Cidade SP	369	140,2	100%	140,2	86%	Comercial	Comercial
Up Home Santana	Conselheiro Moreira de Barros	Cidade SP	96	49,0	100%	49,0	32%	Residencial	Médio-Alto
Chácara Cantareira	Sezefredo Fagundes II	Cidade SP	292	153,0	50%	76,5	34%	Residencial	Médio-Alto
Prime House São Bernardo	Moinho Fabrini II	RMSP	508	149,4	100%	149,4	23%	Residencial	Médio
Total			2.585	943,3	87%	822,5	58%		

A EZTEC disponibiliza em seu site de Relações com Investidores (www.eztec.com.br/ri), seção Histórico de Lançamentos, informações sobre os lançamentos realizados desde 2005. Com esta iniciativa a Companhia busca manter seus investidores e clientes informados sobre as características de cada empreendimento lançado.

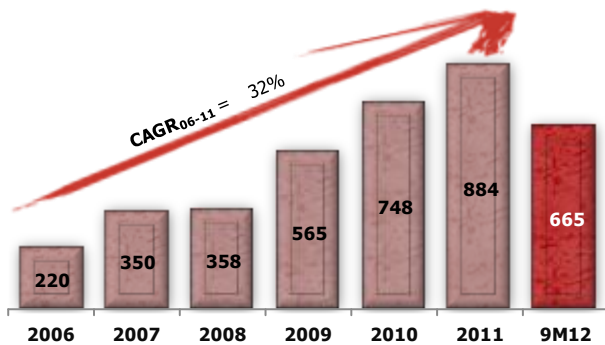
Vendas

As Vendas Contratadas, participação EZTEC (líquidas de distrato e corretagem), atingiram R\$665,4 milhões no 9M12, crescimento de 4,8% em relação ao 9M11, sendo R\$276,2 milhões nos 3T12. O crescimento da performance de vendas no comparativo trimestre a trimestre é resultado do: [i] maior volume de lançamentos do trimestre; [ii] esforço da equipe de vendas na venda dos estoques; e [iii] à boa velocidade de vendas dos empreendimentos lançados em 2012. Cabe destacar que as vendas das unidades lançadas nos trimestres anteriores responderam por 66,1% do total de vendas do ano, fruto do esforço da equipe de vendas da EZTEC. Desta forma, a Companhia obteve forte velocidade de vendas sobre a oferta (VSO), sendo ela, 48,9% no acumulado do ano.

Comentário do Desempenho
Vendas Contratadas
% EZTEC (R\$ MM)



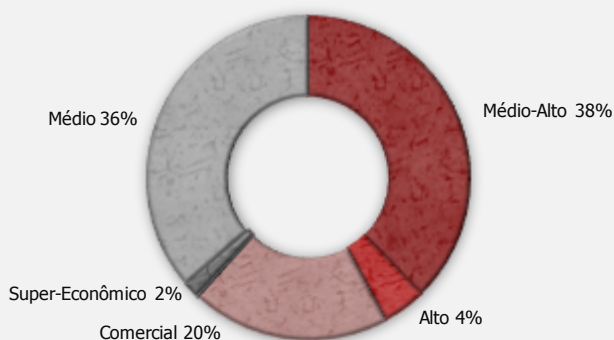
Vendas Contratadas Acum.
% EZTEC (R\$ MM)



Dados Gerenciais 9M12

Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
3T12	225.520.672	33,9%
2T12	89.533.966	13,5%
1T12	128.411.183	19,3%
4T11	136.183.581	20,5%
3T11	19.061.473	2,9%
2T11	13.350.283	2,0%
1T11	3.756.184	0,6%
2010	40.105.973	6,0%
2009	-580.226	-0,1%
2008	8.291.689	1,2%
2007	2.157.110	0,3%
2006	-490.963	-0,1%
Até 2005	97.050	0,0%

Vendas Contratadas por Padrão
% do VGV Próprio

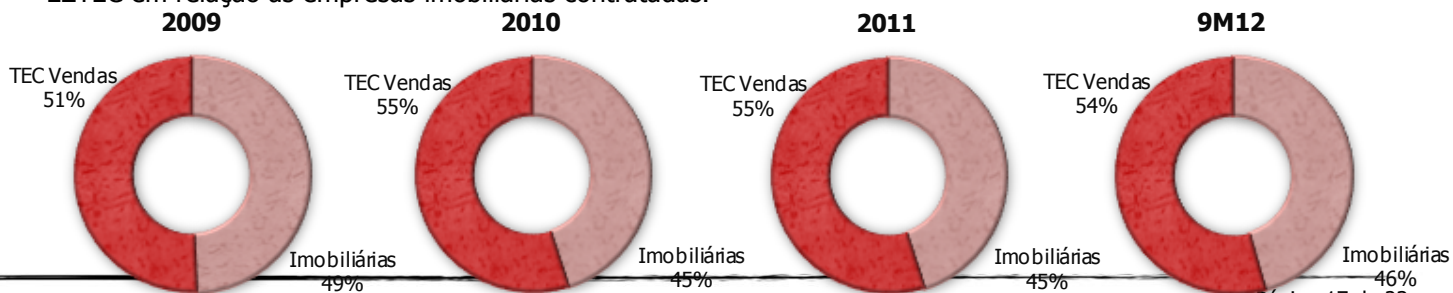


Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos originados. Com objetivo de eliminar o efeito da valorização do preço de venda no tempo, que ocasiona distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas, a EZTEC adota o metro quadrado como medida de estudo do índice VSO.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	9M12	9M11	3T12	3T11
+ Estoque Inicial (m²)	116.099	84.786	96.294	93.403
+ Lançamentos no período (m²)	138.084	103.607	80.434	13.745
= Estoque + Lançamento (m²)	254.184	188.393	176.728	107.148
- Vendas no período (m²)	124.279	107.541	46.823	26.290
= Estoque Final (m²)	129.905	80.853	129.905	80.858
VSO (%)	48,9%	57,1%	26,5%	24,5%

Observando o índice de 48,9% nos 9M12, comparado aos 57,1% dos 9M11, deve-se considerar que 60,3% dos lançamentos de 2012 ocorram no 3T12, diferentemente do período anterior em que a maior parte dos lançamentos estava concentrada nos dois primeiros trimestres do ano. Desta forma, foi possível trabalhar as vendas destes produtos por um período maior de tempo, o que explica a aparente redução de VSO nos 9M12 vs. 9M11.

Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com 450 colaboradores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 54,4% das vendas realizadas em 9M12. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por 83,3% dos R\$13,0 milhões de vendas de unidades concluídas que a EZTEC obteve nos 9M12; [ii] inteligência de mercado, por captar informações de tendências de consumo para Companhia; e [iii] melhor precificação dos produtos, ao conseguir comunicar aos clientes os diferenciais produzidos pela EZTEC. Abaixo, a evolução da participação da equipe exclusiva de vendas EZTEC em relação às empresas imobiliárias contratadas.



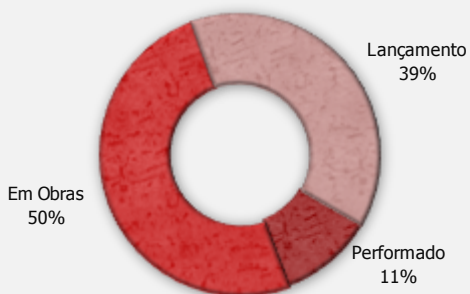
Comentário do Desempenho

Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
2004 e Anteriores							
Prime House Ipiranga	jun/99	216	97%	6	100%	1.035.508	0
2005							
2006							
Splendor Tatuapé	ago/06	108	99%	1	100%	1.134.566	44.937
Collori	nov/06	312	99%	3	50%	1.139.129	0
Terraço Anália Franco	nov/06	46	98%	1	100%	739.400	0
2007							
Evidence	mar/07	144	99%	1	50%	292.600	0
Vert	mar/07	6	33%	4	100%	52.202.266	0
Sports Village Ipiranga	set/07	276	100%	1	100%	563.767	0
Quality House Lapa	out/07	288	99%	3	100%	1.977.520	180.816
Ville de France	abr/06	216	99%	2	50%	227.046	0
2008							
Clima do Parque	mar/08	336	99%	2	100%	1.572.660	0
Bell'Acqua	abr/08	152	97%	4	100%	2.176.128	0
Prime House Vila Mascote	jun/08	176	99%	2	100%	1.191.887	0
Splendor Square	jun/08	112	98%	2	100%	2.094.771	33.744
Premiatto	jun/08	424	96%	16	50%	3.617.726	38.928
Mundeo	jun/08	84	99%	1	100%	707.983	41.383
Splendor Klabin	set/08	48	96%	2	90%	3.054.804	0
Chácara Sant'Anna	nov/08	140	99%	1	50%	616.476	0
2009							
Supéria Moema	mar/09	153	99%	1	100%	802.192	0
Capital Corporate Office	out/07	450	98%	9	100%	10.187.120	1.034.476
Vidabella 2	jul/09	96	99%	1	60%	94.799	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	99%	2	100%	1.328.112	281.585
Vidabella 3	out/09	96	99%	1	60%	94.799	0
Vidabella 4	out/09	96	99%	1	60%	94.799	0
Vidabella 5	out/09	96	99%	1	60%	94.799	0
Reserva do Bosque	out/09	267	85%	41	50%	5.685.502	0
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	98%	3	100%	1.866.777	607.192
2010							
Gran Village Club	jan/10	324	97%	10	100%	5.193.179	164.680
Clima Mascote	fev/10	176	97%	6	100%	5.088.070	229.193
Massimo Residence	mar/10	108	87%	14	50%	5.188.863	333.888
Up Home	abr/10	156	94%	10	100%	5.957.489	236.208
Quinta do Horto	mai/10	119	80%	24	100%	20.084.706	1.008.990
Prime House Sacomã	mai/10	184	99%	1	100%	299.551	67.488
Sky	jun/10	314	90%	32	90%	17.872.777	287.718
Varanda Tremembé	jun/10	192	93%	13	100%	6.428.120	269.952
Sophis	set/10	26	96%	1	100%	4.884.808	0
Royale Prestige	out/10	240	83%	42	40%	21.458.820	373.092
Art'E	out/10	162	86%	22	50%	11.715.179	455.544
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	90%	30	100%	10.424.532	294.872
2011							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	84%	47	100%	35.970.413	2.789.325
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	96%	6	100%	3.184.338	444.000
Trend Paulista Offices	fev/11	252	94%	16	50%	6.405.263	234.003
Quality House Sacomã	fev/11	216	88%	25	100%	8.154.323	164.280
Royale Tresor	mar/11	240	80%	47	40%	12.990.234	220.339
Supéria Pinheiros	jun/11	108	89%	12	100%	7.593.000	0
Chateau Monet	jun/11	163	71%	47	100%	34.717.960	466.200
Still Vila Mascote	jun/11	150	50%	75	50%	17.640.000	843.600
Sophis Santana	set/11	50	54%	23	100%	47.167.067	0
Royale Merit	nov/11	160	49%	81	40%	26.349.030	177.156
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	42%	279	60%	21.534.336	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	83%	27	100%	12.453.210	331.335
Vivart Tremembé	dez/11	158	79%	33	100%	12.591.751	399.600
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	79%	98	100%	34.707.856	3.108.000
2012							
Neo Offices	fev/12	96	95%	5	100%	2.586.642	0
Bosque Ventura	mar/12	450	95%	23	70%	6.659.020	94.918
Terraço do Horto	mai/12	44	50%	22	100%	6.572.005	0
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	81%	21	100%	11.384.445	224.504
In Design	jun/12	422	42%	244	100%	58.968.070	945.000
The View Nova Atlântica	jul/12	200	71%	59	100%	26.293.472	913.563
Green Work	jul/12	369	86%	50	100%	19.528.869	7.350.877
Up Home Santana	ago/12	96	32%	65	100%	32.017.044	0
Chácara Cantareira	set/12	292	34%	192	50%	48.338.426	337.500
Prime House São Bernardo	set/12	508	23%	393	100%	109.732.423	0
Total		12.618		2.207		812.728.429	25.407.062

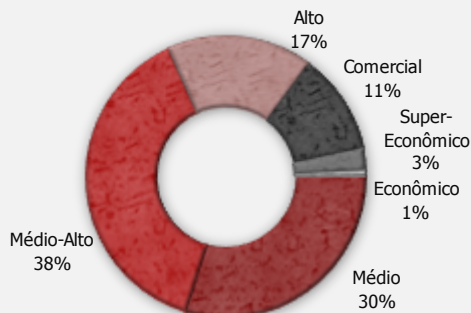
Comentário do Desempenho

Dados Gerenciais - 3T12

Estoque por Status da Obra



Estoque por Padrão



PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS

As obras do EZTowers foram iniciadas em 2012 e estão avançando conforme o planejado. Até o momento, já foram concluídas com sucesso as etapas de Escavação, Contenção e Fundação. A primeira torre já está com a estrutura para o andar térreo em execução, dado que as lajes dos três primeiros subsolos já foram concretadas. A segunda torre está com a estrutura dos subsolos em execução. Até o final do 3T12, o custo total incorrido do projeto era de R\$115,8 milhões. A programação atual contempla a entrega do empreendimento em 2015.



Representação Artística – Visão Noturna



Foto do Canteiro de Obra EZTower dia 08 de Novembro de 2012

Comentário de Desempenho

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 ações ordinárias e um *free float* de 33,6%, que corresponde a 49.318.117 ações (09 de novembro de 2012).

Ativo Líquido

A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

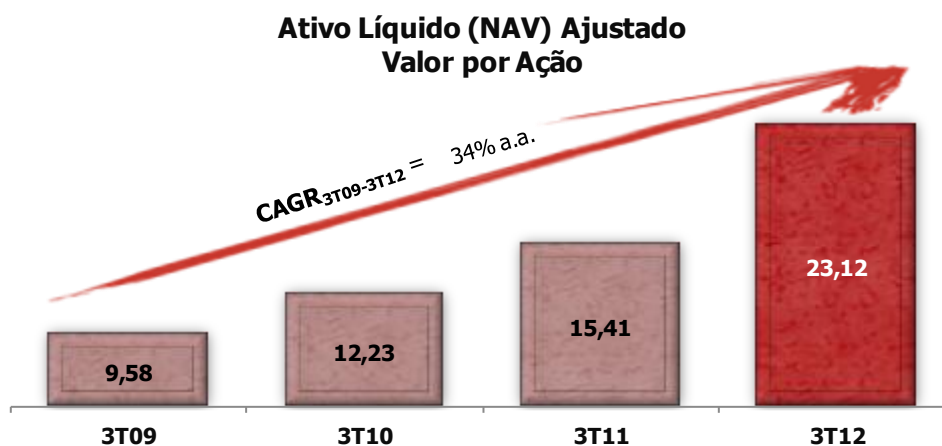
Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	3T12	3T11
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	165.571	314.031
(-) Dívida Bruta	(138.981)	(39.329)
(+) CEPAC	54.515	63.844
(+) Recebíveis Não Performados	1.838.728	1.333.261
(+) Recebíveis Performados	232.631	183.401
(-) Obrigações de Construção	(1.345.093)	(592.315)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	459.699	348.340
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar ⁽²⁾	(99.854)	(75.708)
(+) Unidades em Estoque ⁽³⁾	838.135	567.021
(+) Projeto em Construção EZ Towers	1.200.000	-
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	66.368	33.480
Ativo Líquido	3.271.719	2.136.026
Total de Ações Considerando Recompra ⁽³⁾	146.724	146.724
Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido	22,30	14,56
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	36.817	41.753
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	84.369	82.561
Ativo Líquido Ajustado	3.392.905	2.260.340
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	23,12	15,41

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

(2) Contas a pagar pela aquisição de terrenos e aquisição de cotas de participação em projetos.

(3) Unidades em estoque em função da tabela de preço vigente.

Importante ressaltar que os terrenos em estoque estão considerados a valor contábil, ou seja, valor efetivamente pago no momento da transação, desconsiderando a valorização real que ocorreu no período. Além disso, o cálculo de Ativo Líquido desconsidera o VGV potencial de R\$4,3 bilhões que estes terrenos podem gerar.



COMENTÁRIO DO DESEMPENHO

No quarto trimestre de 2012, foram lançados 4 empreendimentos: o residencial de médio padrão *Parque Ventura*, na cidade de Guarulhos, região metropolitana de São Paulo, com VGV próprio de R\$140,8 milhões; as fases *Abrolhos* e *Amazônia* do residencial *Jardins do Brasil*, empreendimento de médio-alto padrão localizado em Osasco, na Região Metropolitana de São Paulo, com VGV próprio de R\$142,2 milhões; além do residencial de alto padrão *Brasilião*, na zona sul da cidade de São Paulo, com VGV EZTEC de R\$33,7 milhões. Estes projetos, somados aos lançamentos dos 9M12, representam um VGV próprio lançado de R\$1.139,2 milhões nos 11M12. Desta forma, até o momento, a EZTEC já lançou aproximadamente 94,9% do ponto mínimo do *Guidance* de lançamentos do ano.

A boa receptividade dos projetos lançados até o momento é uma demonstração clara que a demanda por produtos EZTEC se mantém ao longo de 2012.



Jardins do Brasil - Abrolhos



Parque Ventura



Brasilião



Jardins do Brasil - Amazônia

Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst Young Terco Auditores Independentes S/S não prestaram durante o terceiro trimestre de 2012 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.

Informações como o EBITDA, volume de vendas e VGV lançado não foram revisadas pelos auditores independentes.

Disclaimer: Este comunicado contém considerações futuras referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da EZTEC S.A.. Estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da EZTEC S.A. em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação arquivados pela EZTEC S.A. e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

ANEXO II RECEITA POR EMPREENDIMENTO**Comentário do Desempenho**

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada ⁽¹⁾
2006					
Splendor Vila Mascote	mar/06	mai-09 e set-09	100%	100%	76.948
Splendor Santana	mai/06	nov/09	100%	100%	52.539
Splendor Tatuapé	ago/06	out-09 e fev-10	100%	99%	80.659
Collori	nov/06	nov/09	50%	99%	62.120
Terraço Anália Franco	nov/06	nov/09	100%	98%	29.263
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	99%	41.302
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	144.674
Vert	mar/07	fev/10	100%	33%	15.658
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	83.602
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	91.785
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	99%	98.191
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	99%	52.354
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	99%	146.526
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	97%	41.492
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	99%	57.850
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	98%	78.854
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	96%	72.469
Mundeco	jun/08	out/10	100%	99%	25.943
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	96%	43.645
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.250
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	99%	77.415
2009					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	99%	67.598
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	98%	259.840
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	87.303
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	99%	7.014
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	99%	56.878
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	99%	9.805
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	99%	9.735
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	99%	9.932
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	85%	23.464
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	98%	69.297
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	97%	102.121
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	97%	83.757
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	87%	28.309
Up Home	abr/10	jan/13	100%	94%	60.470
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	80%	50.643
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	99%	43.098
Sky	jun/10	out/13	90%	90%	109.277
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	93%	33.668
Sophis	set/10	out/13	100%	96%	71.139
Royale Prestige	out/10	set/13	40%	83%	45.420
Art'E	out/10	nov/13	50%	86%	31.360
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	90%	58.448
2011					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	84%	80.270
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	96%	40.655
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	94%	46.090
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	88%	35.475
Royale Tresor	mar/11	mar/14	40%	80%	19.885
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	89%	18.523
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	71%	27.460
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	50%	5.854
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	54%	20.659
Royale Merit	nov/11	mar/15	40%	49%	3.187
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	50%	42%	5.329
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	83%	13.106
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	79%	7.012
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	79%	21.007
2012					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	95%	16.157
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	70%	95%	8.217
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	50%	5.866
Massimo Nova Saúde	jun/12	mar/15	100%	81%	5.853
In Design	jun/12	jul/15	100%	42%	5.549
The View	jul/12	abr/12	100%	71%	12.565
Green Work	jul/12	abr/15	100%	86%	8.966
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	32%	0
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	50%	34%	0
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	23%	0

(1) Considera a receita de venda de imóveis (líquida de distratos), atualização monetária e financeira ponderada pela participação da Companhia.

Comentário do Desempenho

Alto Padrão: Unidade com preço de venda acima de R\$7.000,01 por metro quadrado, na data do lançamento.

CEPACs: Instrumentos de captação de recursos pelas prefeituras para financiar obras públicas de urbanização, são adquiridos por empresas interessadas em ampliar o potencial de construção de uma área. Os CEPACs são considerados ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos e podem ser negociados no mercado secundário da Bovespa.

Custo de Imóveis Vendidos: Composto pelo custo de terreno, desenvolvimento de projeto (incorporação), custo de construção e despesas relacionadas ao financiamento à produção (SFH).

Land bank: Banco de Terrenos que a EZTEC detém para futuros empreendimentos que poderão ser adquiridos em espécie, utilização do caixa ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

Médio-Alto Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$5.000,01 e R\$7.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Médio Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$3.500,01 e R\$5.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Método POC (Percentage of Completion): De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

Padrão Econômico: Unidade com preço de venda entre R\$2.500,01 até R\$3.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Padrão Super Econômico: Unidade com preço de venda inferior a R\$2.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Patrimônio de Afetação: Regime pelo qual o patrimônio do empreendimento permanece segregado do patrimônio do incorporador até a conclusão da obra. O caixa do empreendimento também não é afetado em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os empreendimentos submetidos a este regime obtêm um RET (Regime Especial Tributário), com o benefício tributário de uma alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 6,0% sobre a receita.

Recebíveis Performados: Valores a receber de clientes referentes a unidades concluídas.

Receitas de Vendas a Apropriar: Corresponde às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros em função da evolução financeira da obra.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar: Em função do reconhecimento de receitas ser decorrente da evolução financeira da obra (Método PoC), as receitas de incorporação de contratos assinados é reconhecida em períodos futuros. Sendo assim, o Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção das unidades a serem reconhecidas em períodos futuros.

ROE (Return On Equity): Em português Retorno sobre o Patrimônio Líquido. Indicador financeiro que mede o retorno do capital investido pelos acionistas (patrimônio líquido). Para calculá-lo, basta dividir o lucro líquido da empresa pelo seu patrimônio líquido.

Vendas Contratadas: Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.

GVV (Valor Geral de Vendas): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.

GVV EZTEC (Valor Geral de Vendas EZTEC): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à sua participação no empreendimento.

Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2012

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As presentes informações financeiras intermediárias, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referente ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2012 incluem:

- As informações financeiras consolidadas intermediárias preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, incluindo as Orientações OCPC01 e OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC), sendo identificadas como Consolidado - IFRS e BR GAAP.
- As informações financeiras intermediárias da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), que compreende as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), principalmente o CPC

Notas Explicativas

21 - Demonstração intermediária e que está sendo 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.

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

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

As práticas e políticas contábeis utilizadas na elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas do período findo em 30 de setembro de 2012 estão consistentes com as utilizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Bases de consolidação

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

Notas Explicativas

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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia, linha a linha.

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

c) Fundo de investimento exclusivo

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

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

O fundo exclusivo é anualmente auditado por auditores independentes.

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

2.4. Combinação de negócios

Nas informações financeiras intermediárias 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

Notas Explicativas

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

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

- **Julgamentos:** a preparação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações financeiras intermediárias.
- **Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:
 - **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;
 - **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final;

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

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

2.7. Instrumentos financeiros

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

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 informações trimestrais, 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 e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das informações financeiras intermediárias, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

- Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período, 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 informações trimestrais. De forma similar, ganhos e perdas cambiais e variações monetárias são reconhecidos no resultado, quando auferidos e incorridos.

d) Instrumento de patrimônio (ações em tesouraria)

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

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

2.9. Investimentos

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

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, exceção feita para as alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

Controladas integrais ou sob controle compartilhado - valor patrimonial

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

2.10. Imobilizado

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

Notas Explicativas

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

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

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

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

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

2.12. Provisão para riscos e demandas judiciais

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

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

2.13. Provisão para garantia

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

2.14. Imposto de renda e contribuição social

Notas Explicativas

Correntes

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

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

2.15. Tributos com recolhimento diferido

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

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

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

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

Notas Explicativas

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 do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às informações trimestrais tomadas em conjunto.

2.18. Informação por segmento

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

2.19. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas informações trimestrais individuais e como informação suplementar às informações trimestrais 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 informações trimestrais 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

Notas Explicativas

valor adicionado apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

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

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota explicativa nº 23.

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

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

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 7 - Modificações à IFRS 7	Aborda as divulgações de transferências de ativos financeiros.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2015.
IFRS 10 - Informações trimestrais Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar informações trimestrais 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.
IAS 19 (R) -	Benefícios a Empregados	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 27 (R) - Informações trimestrais Consolidadas e	Alterações à IAS 27.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

Notas Explicativas

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
Separadas		
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 deste efeito até que seja efetuada revisão detalhada à época da efetiva adoção.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações relacionados às IFRS's 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 efetuadas pelo IASB, é esperado 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>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Caixa e bancos	2.242	4.320	43.290	63.095
Fundos de aplicação financeira:				
Fundos de aplicação financeira (a)	-	107.712	3	126.901
Letras Financeiras	-	11.940	6.319	14.067
Operações compromissadas (100% a 105,5% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI)	-	20.649	7.681	24.328
	<u>2.242</u>	<u>144.621</u>	<u>57.293</u>	<u>228.391</u>

(a) 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 têm liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, e possui uma taxa média de 102,1% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 30 de setembro de 2012 de R\$52.142 e R\$108.278 (R\$60.447 e R\$73.936 em 31 de dezembro de 2011), na controladora e no consolidado, respectivamente, referem-se a aplicações em CDBs, e classificadas como “Disponíveis para Negociação”, de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. As taxas de remuneração variam de 98,0% a 107,0% do CDI.

Notas Explicativas

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	232.631	229.818
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	858.805	607.955
Duplicatas a receber – serviços	<u>476</u>	<u>1.215</u>
	1.091.912	838.988
Créditos de clientes securitizados	(108)	(116)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(2.231)</u>	<u>(2.231)</u>
	<u>1.089.573</u>	<u>836.641</u>
Circulante	<u>472.751</u>	<u>259.033</u>
Não circulante	<u>616.822</u>	<u>577.608</u>

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2012, no montante de R\$36.817 (R\$43.848 em 31 de dezembro de 2011). A taxa média utilizada para o período findo em 30 de setembro de 2012 foi de 3,9% ao ano (6,15% ao ano em 31 de dezembro de 2011) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013 (de setembro a Dezembro para 30/09)	187.194	247.046
2014	186.300	123.917
2015	77.435	53.086
2016	44.230	42.461
2017	37.455	36.096
A partir de 2018	<u>84.208</u>	<u>75.002</u>
	<u>616.822</u>	<u>577.608</u>

Notas Explicativas

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber por incorporação de imóveis em 30 de setembro de 2012 e 31 dezembro de 2011:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	4.544	9.309
De 31 a 60 dias	11.461	5.388
De 61 a 90 dias	2.549	3.025
De 91 a 120 dias	768	3.435
Acima de 120 dias	<u>6.692</u>	<u>12.698</u>
	26.014	33.855
A vencer	<u>1.065.898</u>	<u>805.133</u>
	<u>1.091.912</u>	<u>838.988</u>

Dos valores vencidos em 30 de setembro de 2012, aproximadamente 72,8% 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 30 de setembro de 2012 no montante de R\$108 (em 31 de dezembro de 2011, R\$116), 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 no período, 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>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imóveis concluídos	26.221	25.872
Imóveis em construção	226.544	82.270
Terrenos para novas obras	459.699	431.248
Adiantamento para fornecedores	<u>13.249</u>	<u>8.757</u>
	<u>725.713</u>	<u>548.147</u>
Circulante	<u>503.636</u>	<u>286.511</u>
Não circulante	<u>222.077</u>	<u>261.636</u>

Notas Explicativas

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

Em 30 de setembro de 2012, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno em Bertioga, no montante de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais, e além desse terreno, existem outros na região de Bertioga, Estado de São Paulo, no montante de R\$6.015, registrados nas controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda.

A Administração da Companhia avalia 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 período findo em 30 de setembro de 2012, o valor de juros capitalizados é de R\$475 (R\$300 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado, com base nas taxas de financiamentos, mencionadas na nota explicativa nº13.

7. TRIBUTOS CORRENTES A RECUPERAR

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	20.655	19.324	21.182	20.311
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	21	29
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins	-	-	193	180
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	99	107
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-	19	25
Outros	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>733</u>	<u>55</u>
	<u>20.662</u>	<u>19.331</u>	<u>22.247</u>	<u>20.707</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.567</u>	<u>1.376</u>
Não circulante	<u>20.662</u>	<u>19.331</u>	<u>20.680</u>	<u>19.331</u>

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

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

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	<u>50.733</u>	<u>47.021</u>	<u>54.515</u>	<u>47.021</u>
Circulante	<u>12.273</u>	<u>47.021</u>	<u>16.055</u>	<u>47.021</u>
Não Circulante	<u>38.460</u>	<u>-</u>	<u>38.460</u>	<u>-</u>

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

Em 15 de junho de 2012, 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 30.000 títulos, totalizando R\$38.460.

Esse montante está registrado no ativo circulante e não 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				Investimentos	
			<u>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</u>	<u>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	10.779	9.941	(272)	(163)	5.965	5.707	
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	11.907	34.663	13.931	13.931	34.663	18.732	
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1	
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	56.290	13.761	13.761	56.290	42.530	
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.626)	-	-	-	-	
Arapané Incorporadora Ltda.	99,99	6.001	11.801	1.799	1.799	11.801	10.002	
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a)	50,00	9.942	37.378	5.118	2.559	18.688	16.355	
Aramaré Incorporadora Ltda.	99,99	25.311	20.730	(398)	(398)	20.730	20.021	
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	11.511	10.646	(1206)	(844)	7.452	6.348	
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	23.315	517	517	23.315	23.597	
Áustria Incorporadora Ltda.	99,99	1	(14)	(503)	(489)	-	1	
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.081	1.063	(1)	(1)	1.063	1.053	

Notas Explicativas

Sociedade controlada	Participação - %	Capital social	Controladora - BR GAAP				
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						30/09/2012	31/12/2011
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	14.334	(157)	(157)	14.334	14.436
Blumenau Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	2.571	-	-	859	858
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	8.483	(19)	(7)	2.833	2.773
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	8.402	225	225	8.402	7.122
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	4.892	(15)	(15)	4.892	4.907
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00	1	(90)	(332)	(121)	-	-
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.082	7.662	2.602	2.602	7.662	1.988
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	18.582	2.993	2.993	18.582	15.589
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	6.638	395	395	6.638	6.943
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	21.215	4.570	4.570	21.214	13.644
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	13.392	2.112	2.111	13.391	25.881
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	19.206	18.824	(204)	(142)	13.177	13.148
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99	1	92	85	85	92	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15.969	399	(1.206)	(1.206)	399	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	33.586	11.655	11.655	33.586	19.797
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda.	50,00	8.360	10.221	(114)	(57)	5.110	-
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	55.107	258.710	45.736	45.736	258.710	149.801
Genova Incorporadora S.A. (a)	60,00	5.090	14.981	2.299	1.380	8.989	7.091
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	43.562	1.857	1.857	43.562	42.999
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	4.966	102	102	4.966	4.864
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	25.145	(3)	(3)	25.145	24.609
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.810	(11)	(11)	3.810	3.821
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99	1	2.101	(1)	(1)	2.101	1
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	10.536	(214)	(71)	3.519	3.443
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	486	(1)	(1)	389	389

Notas Explicativas

Sociedade controlada	Controladora - BR GAAP						
	Participação - %	Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						30/09/2012	31/12/2011
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	50,00	32.073	66.118	33.187	16.594	33.059	31.729
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	26.181	1.623	1.623	26.181	26.358
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	16.114	4.500	4.500	16.114	10.189
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	32	7.673	(1.693)	(1.693)	7.673	6.741
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	53.839	12.110	12.110	53.839	41.730
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	40.886	60.292	10.962	10.962	60.292	44.742
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	10.061	(1.815)	(1.815)	10.061	8.863
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	10.552	10.704	(229)	(229)	10.704	652
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	37.892	1.378	1.378	37.892	38.114
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	39.573	46.307	2.198	2.198	46.307	47.710
Mix Residencial Ltda.	99,99	19	1	(1)	(1)	1	2
Miziara Imobiliários Ltda.	50,00	9.368	10.540	(3.041)	(1.520)	5.270	4.804
Mônaco Incorporação S.A. (a)	40,00	39.883	85.517	36.290	14.516	34.207	20.589
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	17.700	4.683	4.683	17.700	22.177
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	19.646	9.119	9.119	19.646	8.541
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628	21.728	414	414	21.728	17.767
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	18.298	19.936	1.543	1.543	19.936	18.371
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	27,50	93.598	91.940	(4.686)	(1.289)	25.283	12.331
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	16.794	(1.214)	(1.214)	16.794	19.443
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	11	40.612	(644)	(644)	40.612	20.730
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	19.309	6.018	6.018	19.309	50.391
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	-	1.656	(24)	(22)	1.491	11.855
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99	13.227	43.927	15.244	15.244	43.927	28.013
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	50,00	24.920	56.315	16.872	8.436	28.158	19.722
Serra Azul Incorporadora Ltda.	45,00	13.892	14.236	3	2	6.406	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	12.116	11.981	(3)	(3)	11.981	11.984

Notas Explicativas

Sociedade controlada	Participação - %	Capital social	Controladora - BR GAAP					
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos		
						30/09/2012	31/12/2011	
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00	9.683	12.284	1.053	527	6.142	5.404	
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	21.805	1.246	1.246	21.805	23.059	
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	106	(321)	(322)	(1)	-	1	
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	12.923	(1.228)	(1.228)	12.923	9.599	
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	8.708	35.124	10.557	10.557	35.124	24.417	
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	6.802	16.218	2.132	2.132	16.218	13.305	
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	6.016	22.812	6.709	6.709	22.812	15.063	
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00	26.518	72.110	17.633	15.869	64.899	49.028	
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	191	193	-	-	193	193	
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99	5.746	4.967	(7)	(7)	4.967	4.964	
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	16.266	58.543	15.353	15.353	58.543	42.464	
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99	3.649	4.092	(1)	(1)	4.093	4.094	
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99	1	11	-	-	11	-	
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	26.714	33.468	4.070	4.070	33.468	44.951	
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1	
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99	5.225	21.657	6.554	6.554	21.658	5.593	
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	5	276	275	275	277	1	
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	6.347	18.912	4.974	4.974	18.913	13.938	
Ype Incorporadora Ltda.	99,99	1	2.999	(28)	(28)	2.999	1	
Subtotal						<u>270.500</u>	<u>1.621.950</u>	<u>1.288.078</u>
“Mais valia” (b)							<u>13.100</u>	<u>7.581</u>
Total de investimentos							<u>1.635.050</u>	<u>1.295.659</u>

(a) Controladas em conjunto e consolidadas proporcionalmente à participação. Os demais investimentos são consolidados integralmente.

(b) Na “Mais Valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos períodos subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos, com a seguinte composição:

“Mais valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades	Controladora (BR GAAP)	
	30/09/2012	31/12/2011
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	474	550
Genova Incorporadora S.A. (ii)	1.796	1.413
Phaser Incorporação SPE S.A.	6.258	5.009
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	474	609
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.179	-
Wanessa Incorporadora Ltda (i)	<u>2.919</u>	-
	<u>13.100</u>	<u>7.581</u>

Notas Explicativas

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

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

<u>Provisão para perdas com investimentos</u>	Controladora - BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.626)	(1.626)
Áustria Incorporadora Ltda.	(14)	-
CCISA07 Incorporadora Ltda.	(45)	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	(321)	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	-	(72)
	<u>(2.006)</u>	<u>(1.698)</u>

Em 30 de setembro de 2012, o montante de R\$2.006 (R\$1.698 em 31 de dezembro de 2011) de provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante. O montante registrado como despesa no resultado em 30 de setembro de 2012 foi de R\$380 (R\$44 em 31 de dezembro de 2011).

10. IMOBILIZADO

É composto por:

	Controladora - BR GAAP				
	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/09/2012</u>
<u>Custo</u>					
Móveis e utensílios	604	135	739	43	782
Máquinas e acessórios	135	1	136	-	136
Veículos	61	-	61	243	304
Ferramentas	6	-	6	-	6
Instalações	68	11	79	1	80
Computadores e periféricos	2.020	687	2.707	831	3.538
Benfeitorias	3.438	77	3.515	71	3.586
Equipamentos	<u>714</u>	<u>-</u>	<u>714</u>	<u>120</u>	<u>834</u>
	<u>7.046</u>	<u>911</u>	<u>7.957</u>	<u>1.309</u>	<u>9.266</u>
<u>Depreciação acumulada</u>					
Móveis e utensílios	(44)	(74)	(118)	(56)	(174)
Máquinas e acessórios	(53)	(27)	(80)	(21)	(101)
Veículos	(7)	(12)	(19)	(9)	(28)
Ferramentas	(1)	(1)	(2)	-	(2)
Instalações	(15)	(7)	(22)	(6)	(28)
Computadores e periféricos	(500)	(537)	(1.037)	(436)	(1.473)
Benfeitorias	(373)	(659)	(1.032)	(499)	(1.531)
Equipamentos	<u>(153)</u>	<u>(72)</u>	<u>(225)</u>	<u>(53)</u>	<u>(278)</u>
	<u>(1.146)</u>	<u>(1.389)</u>	<u>(2.535)</u>	<u>(1.080)</u>	<u>(3.615)</u>

Notas Explicativas

5.900 (478) 5.422 229 5.651

Consolidado - IFRS e BR GAAP

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/09/2012</u>
<u>Custo</u>					
Móveis e utensílios	711	135	846	43	889
Máquinas e acessórios	148	1	149	-	149
Veículos	199	-	199	304	503
Ferramentas	21	-	21	-	21
Instalações	164	11	175	1	176
Computadores e periféricos	2.615	687	3.302	833	4.135
Benfeitorias	3.439	77	3.516	72	3.588
Equipamentos	<u>772</u>	<u>1</u>	<u>773</u>	<u>120</u>	<u>893</u>
	<u>8.069</u>	<u>912</u>	<u>8.981</u>	<u>1.373</u>	<u>10.354</u>
<u>Depreciação acumulada</u>					
Móveis e utensílios	(107)	(83)	(190)	(63)	(253)
Máquinas e acessórios	(63)	(27)	(90)	(21)	(111)
Veículos	(151)	(16)	(167)	(10)	(177)
Ferramentas	(10)	(4)	(14)	(7)	(21)
Instalações	(64)	(16)	(80)	(36)	(116)
Computadores e periféricos	(1.006)	(595)	(1.601)	(463)	(2.064)
Benfeitorias	(374)	(660)	(1.034)	(500)	(1.534)
Equipamentos	<u>(189)</u>	<u>(90)</u>	<u>(279)</u>	<u>(57)</u>	<u>(336)</u>
	<u>(1.964)</u>	<u>(1.491)</u>	<u>(3.455)</u>	<u>(1.157)</u>	<u>(4.612)</u>
	<u>6.105</u>	<u>(579)</u>	<u>5.526</u>	<u>216</u>	<u>5.742</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

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

11. INTANGÍVEL

Controladora - BR GAAP

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/09/2012</u>
Licença de uso de software:					
Custo	2.585	772	3.357	2.249	5.606
Amortização	(166)	(248)	(414)	(255)	(669)
Marcas e patentes:					

Notas Explicativas

Custo	3	5	8	-	8
Amortização	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
	<u>2.421</u>	<u>528</u>	<u>2.949</u>	<u>1.994</u>	<u>4.943</u>

Consolidado - IFRS e BR GAAP

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/09/2012</u>
Licença de uso de software:					
Custo	2.787	773	3.560	2.249	5.809
Amortização	(171)	(248)	(419)	(255)	(674)
Marcas e patentes:					
Custo	13	10	23	4	27
Amortização	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>	<u>(4)</u>	<u>(9)</u>
	<u>2.627</u>	<u>532</u>	<u>3.159</u>	<u>1.994</u>	<u>5.153</u>

12. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

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

a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	472.751	259.033
Contas a receber - % não realizado	<u>182.138</u>	<u>124.326</u>
	<u>654.889</u>	<u>383.359</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	616.822	577.608
Contas a receber - % não realizado	<u>836.872</u>	<u>639.575</u>
	<u>1.453.694</u>	<u>1.217.183</u>
Passivo Circulante		
Adiantamento de clientes	<u>39.087</u>	<u>31.669</u>

Notas Explicativas

b) Resultado a apropriar

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receita Bruta vendas a apropriar	1.103.379	840.610
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado	(84.369)	(76.709)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	<u>(569.927)</u>	<u>(417.520)</u>
Resultado de venda de imóveis a apropriar	<u>449.083</u>	<u>346.381</u>

- (i) Custos a incorrer das unidades vendidas: Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011.

c) Resultado de venda de imóveis apropriados

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Valores acumulados:		
Receita Bruta vendas apropriada	1.380.392	968.764
(-) Ajuste a valor presente	(36.817)	(43.848)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	<u>(635.422)</u>	<u>(456.200)</u>
Resultado de venda de imóveis	<u>708.153</u>	<u>468.716</u>

- (ii) Custos incorridos das unidades vendidas

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

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Instituição Financeira	Objeto	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
		Moeda	Encargos	Vencimento final	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2012	-	20
Santander	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Janeiro de 2015	9.189	-
Santander	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,50% a.a.	Abril de 2015	6.486	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	12.463	3.680

Notas Explicativas

Consolidado - IFRS e BR GAAP						
Instituição Financeira	Objeto	Moeda	Encargos	Vencimento final	30/09/2012	31/12/2011
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,92% a.a.	Março de 2014	1.914	2.312
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	14.365	7.881
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Julho de 2013	13.300	9.417
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Abril de 2014	10.695	-
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,8% a.a.	Agosto de 2015	11.249	5.639
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,86% a.a.	Julho de 2015	6.748	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2016	11.440	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Janeiro de 2014	8.305	5.504
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Fevereiro de 2014	19.778	17.162
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Agosto de 2013	5.704	7.231
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Setembro de 2015	1.000	-
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	772	-
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	606	-
Santander	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,00% a.a.	Maio de 2014	3.715	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,50% a.a.	Agosto de 2011	2	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,10% a.a.	Maio de 2014	1.207	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Junho de 2015	6	-
Santander	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	3	-
Banco Bradesco S.A.	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	3	-
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	19	-
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	<u>12</u>	<u>-</u>
					<u>138.981</u>	<u>60.977</u>
Circulante					<u>20.886</u>	<u>20</u>
Não circulante					<u>118.095</u>	<u>60.957</u>

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

Notas Explicativas**14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS**

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Provisão para férias e encargos sociais	2.074	647	5.994	2.236
Encargos sobre a folha de pagamento	689	699	2.385	2.413
Salários e prêmios a pagar (*)	1.403	1.548	2.591	2.601
Pró-labore a pagar	-	-	115	123
	<u>4.166</u>	<u>2.894</u>	<u>11.085</u>	<u>7.373</u>

(*) Inclui provisão de prêmios a pagar para os empregados, os quais têm como medida de cálculo metas globais, que são estabelecidas pela Administração. Foram apropriados em 30 de setembro de 2012 R\$1.639 (R\$2.983 em 31 de dezembro de 2011) em despesas gerais e administrativas, no consolidado.

15. OBRIGAÇÕES FISCAIS

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
IRPJ	-	-	1.608	1.687
CSLL	-	-	883	918
PIS	-	-	359	361
Cofins	-	-	2.020	1.767
Outras	13	17	670	285
	<u>13</u>	<u>17</u>	<u>5.540</u>	<u>5.018</u>

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Em 30 de setembro de 2012, o montante de R\$39.087 (R\$31.669 em 31 de dezembro de 2011) nas informações financeiras intermediárias 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>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	1.532	2.264
Aurillac Incorporadora Ltda.	Santos	-	4.175

Notas Explicativas

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado -</u> <u>IFRS e BR GAAP</u>	
		<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Austria Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	-	2.335
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	4.870	4.575
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.306	2.069
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	7.548	6.774
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	17	716
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.985	3.351
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	150
Florianopolis Empreendimentos Ltda.		-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.519	1.487
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca	9.342	8.384
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	8	2.150
Luzitania Incorporadora Ltda.	São Bernardo	21.000	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tatuapé	532	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	921	1.601
Reno Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	18.129
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	64	894
Serra Azul Incorporadora Ltda.	Morumbi	-	6.000
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	385	385
Ype Incorporadora Ltda.	São Caetano	<u>47.775</u>	<u>-</u>
		<u>99.954</u>	<u>65.439</u>
Circulante		<u>75.505</u>	<u>57.352</u>
Não circulante		<u>24.449</u>	<u>8.087</u>

Em 30 de setembro de 2012, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de outubro de 2012, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2010 e Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda, Crown Incorporadora Ltda e Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda, cujos empreendimentos foram lançados em 2012.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda e Ype Incorporadora Ltda, que possuem atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV e San Diego Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança. 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 -</u> <u>IFRS e BR GAAP</u>	
<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>

Notas Explicativas

2013	16.996	7.997
2014	<u>7.453</u>	<u>90</u>
	<u>24.449</u>	<u>8.087</u>

18. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

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

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	1.050.153	857.631
IRPJ diferido	20.091	15.695
CSLL diferida	10.456	8.255
PIS e Cofins diferidos	<u>33.591</u>	<u>26.908</u>
	<u>64.138</u>	<u>50.858</u>
Circulante	<u>27.952</u>	<u>15.655</u>
Não circulante	<u>36.186</u>	<u>35.203</u>

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

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

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Correntes:		
IRPJ	(8.423)	(10.606)
CSLL	<u>(4.449)</u>	<u>(5.578)</u>
	<u>(12.872)</u>	<u>(16.184)</u>
Com recolhimentos diferidos:		
IRPJ	(4.067)	39
CSLL	<u>(2.130)</u>	<u>70</u>
	<u>(6.197)</u>	<u>109</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>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	<u>411.817</u>	<u>526.469</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(12.872)</u>	<u>(16.184)</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>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (*)	<u>192.522</u>	<u>(3.652)</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(6.197)</u>	<u>109</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>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>252.006</u>	<u>233.413</u>
Alíquota - 34%	(85.682)	(79.360)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	91.970	83.295
Efeito de outras exclusões	608	-
Efeito sobre adições	<u>(691)</u>	<u>1.025</u>
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	<u>6.205</u>	<u>4.960</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>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo não circulante (*):				
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	16	-	-
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	1.812	1.805	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	130	150	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	-	-
CCI07SA Incorporadora Ltda.	173	-	-	-
E.Z.L.I. Empreend. Imobil. Ltda.	355	-	-	-
Florença Incorporadora Ltda.		4	-	-
Genova Incorporadora S.A.	2.000	-	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.		-	21	17
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.200	-	-	-
Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.			1.302	1.298
Serra Azul Incorporadora Ltda.		7.081	-	-
Solidaire Empreend. Imobil. Ltda.	250	-	125	-
Tirol Incorporadora Ltda.		2	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	550	-	-	-
Trisul S.A.	-	-	-	-
Veneza Incorporadora Ltda.		1	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.		811	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privelige Ltda.		-	1.562	1.557
Outros	<u>254</u>	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>11.614</u>	<u>14.851</u>	<u>3.010</u>	<u>2.872</u>
Passivo circulante (*):				
Alefico Administração e Participações Ltda.	-	-	8	8
Aurillac Incorporadora Ltda.	5.433	9.240	-	-
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.812	2.857	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	4.160	5.270	-	-

Notas Explicativas

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ez Tec Tecnica Engenharia e Construções Ltda.	910	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.320	17.300	-	-
Grauna Incorporadora Ltda.	94	123	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	3.324	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	10.130	4.000	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	1.520	2.045	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.985	20.120	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.810	-	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	12.115	-	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.580	9.505	-	-
Petropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13	13
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.798	-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.147	1.143
Savona Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Santarém Incorporadora Ltda.	8.000	-	-	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	350	350	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.845	10.945	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	622	1.030	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Trisul S.A.	-	-	-	408
Vanguarda Incorporadora Ltda.	795	800	-	-
Vermont Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privelige Ltda.	-	-	<u>1.277</u>	<u>1.274</u>
	<u>130.364</u>	<u>91.994</u>	<u>2.445</u>	<u>2.846</u>

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

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes transações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$125, reajustado anualmente pela variação

Notas Explicativas

positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

- Aquisição pelo acionista controlador de unidade residenciais no montante de R\$3.760 em setembro de 2012. A condição da contratação, incluindo o preço do imóvel adquirido, está de acordo com as condições e os valores de mercado praticados pela Companhia com terceiros no mesmo empreendimento imobiliário.

20. PROVISÃO PARA GARANTIA

Em 30 de setembro de 2012 R\$8.906 (R\$5.497 em 31 de dezembro de 2011) de provisão é constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia e classificada como “Contas a Pagar”.

21. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS 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.

Em 30 de setembro de 2012, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	445	4.751
Adições	<u>-</u>	<u>4</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>445</u>	<u>4.755</u>

- 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, não havendo alterações significativas em relação ao período encerrado de 30 de setembro de 2012.

22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- Capital social

Em 30 de Setembro de 2012, o capital social da Companhia é de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

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

Notas Explicativas

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.

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.

23. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora - BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	252.006	233.413
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>146.724</u>	<u>146.041</u>
Lucro básico por ação expresso em real (R\$)	<u>1,72</u>	<u>1,60</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.

24. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	662.438	579.736
Receita de locações e de serviços prestados	<u>5.350</u>	<u>3.660</u>
Total da receita operacional bruta	<u>667.788</u>	<u>583.396</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(48.752)	(35.911)

Notas Explicativas

Tributos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	(20.207)	(16.572)
Total das deduções da receita bruta	(68.959)	(52.483)
Receita Líquida	<u>598.829</u>	<u>530.913</u>

25. CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 30 de setembro de 2012, o montante de R\$48.752 (R\$35.911 em 30 de setembro de 2011) representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, portanto, nenhuma provisão para devolução é constituída nas informações financeiras intermediárias.

26. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(274.493)	(258.997)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(8.009)	(3.884)
Manutenção/garantia	-	-	(973)	(2.646)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(283.475)</u>	<u>(265.527)</u>
Despesas com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(21.952)	(15.431)
Despesas com "stand"	-	-	(12.516)	(8.898)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34.468)</u>	<u>(24.329)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(16.967)	(13.015)	(20.408)	(17.512)
Despesas com benefícios a empregados	(3.035)	(2.882)	(4.042)	(4.033)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.336)	(1.205)	(1.412)	(1.272)
Despesas com serviços prestados	(6.263)	(7.772)	(11.754)	(9.642)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.551)	(1.451)	(1.570)	(1.451)
Despesas com conservação de imóveis	(176)	(151)	(295)	(195)
Despesas com taxas e emolumentos	(77)	(20)	(631)	(815)
Demais despesas	(1.848)	(1.910)	(4.377)	(3.474)
	<u>(31.253)</u>	<u>(28.406)</u>	<u>(44.489)</u>	<u>(38.394)</u>

27. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Notas Explicativas

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

Durante o período de 2012 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$4.685 (R\$4.635 em 30 de setembro de 2011).

28. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Receitas:				
Receita financeira	9.001	16.535	12.832	23.029
Juros de ativos sobre contas a receber	-	-	21.344	28.528
Outras receitas	<u>339</u>	<u>917</u>	<u>2.190</u>	<u>5.639</u>
	<u>9.340</u>	<u>17.452</u>	<u>36.366</u>	<u>57.196</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(215)	(2.172)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(904)	(5.174)
Outras despesas	<u>(78)</u>	<u>(47)</u>	<u>(846)</u>	<u>(414)</u>
	<u>(78)</u>	<u>(47)</u>	<u>(1.965)</u>	<u>(7.760)</u>

29. 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 30 de setembro de 2012, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

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. 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).

Notas Explicativas

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>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(138.981)	(60.977)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>54.384</u>	<u>205.068</u>	<u>165.571</u>	<u>302.327</u>
Caixa líquido	<u>54.384</u>	<u>205.068</u>	<u>26.590</u>	<u>241.350</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>1.650.341</u>	<u>1.398.335</u>	<u>1.670.635</u>	<u>1.417.361</u>
Caixa líquido	<u>0,03</u>	<u>0,15</u>	<u>0,02</u>	<u>0,17</u>

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

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

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

30.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativos financeiros-				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	2.242	144.621	57.293	228.391
Contas a receber	-	-	1.089.573	836.641
Partes relacionadas	11.614	14.851	3.010	2.872
Disponíveis para negociação:				
Aplicações financeiras	52.142	60.447	108.278	73.936
Passivos financeiros-				
Custo amortizado:				
Fornecedores	637	610	28.427	19.694
Empréstimos e financiamentos	-	-	138.981	60.977
Contas a pagar	234	17.374	14.597	29.332
Terrenos a pagar	-	-	99.954	65.439
Partes relacionadas	130.364	91.994	2.445	2.846

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 30 de setembro de 2012, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 7,5% (CDI) e 0,25% (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)	3.911	2.933	1.955	9.173	6.879	4.586
Passivo-						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo da TR)	-	-	-	347	434	521

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 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, 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 informações trimestrais. 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 períodos de 2012 e de 2011, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

31. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2012, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas

Notas Explicativas

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 30 de setembro de 2012, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$37.872 (R\$33.432 em 31 de dezembro de 2011), 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 <u>30/09/2012</u>	Consolidado - BR GAAP e IFRS <u>30/09/2012</u>
Compra de terrenos financiada pelos vendedores	-	34.515
CEPACs transferidos para controladas e utilizados na operação	35.063	35.063

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	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Receita bruta	164.190	178.341	503.598	405.055
Deduções da receita bruta	<u>(17.946)</u>	<u>(11.560)</u>	<u>(51.013)</u>	<u>(40.923)</u>
Receita Líquida	146.244	166.781	452.585	364.132
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(45.927)</u>	<u>(73.041)</u>	<u>(237.548)</u>	<u>(192.486)</u>
Lucro bruto	<u>100.317</u>	<u>93.740</u>	<u>215.037</u>	<u>171.646</u>
Despesas com vendas	<u>(6.910)</u>	<u>(5.483)</u>	<u>(27.558)</u>	<u>(18.846)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Ativos:				
Contas a receber	259.887	218.745	829.686	617.896
Imóveis a comercializar	154.085	87.355	571.628	460.792
Passivos:				
Empréstimos e financiamentos	-	-	138.981	60.977
Adiantamento de clientes	21.853	15.928	17.234	15.741

35. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 09 de novembro de 2012.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

a. objeto da projeção

Para o exercício de 2012, a EZTEC programa o lançamento, em Valor Geral de Vendas, de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão. Adicionalmente, a Companhia projeta sua margem bruta em um mínimo de 40% e sua margem líquida em um mínimo de 30%, ambas em termos consolidados, segundo os padrões contábeis vigentes.

Indicadores	2012E
VGW Lançamento	R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão
Margem Bruta (%)	>40,0%
Margem Líquida (%)	>30,0%

b. período projetado e prazo de validade da projeção

As projeções indicadas pela Companhia foram divulgadas em 13 de Fevereiro de 2012 e são válidas para o exercício de 2012.

c. premissas da projeção, com indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Estas projeções 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.

d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	9M12	2011	2010	2009	2008
VGW Lançamento	R\$ 822,5 milhões	R\$ 1.157,4 milhões	R\$ 887,1 milhões	R\$ 505,8 milhões	R\$ 436,5 milhões

Indicadores	9M12	2011	2010	2009	2008
Margem Bruta (%)	52,7%	50,5%	46,8%	40,4%	48,0%
Margem Líquida (%)	42,1%	44,2%	38,3%	32,2%	30,6%

Nos 9M12, foram lançados 10 empreendimentos, que somados, representam VGW próprio de R\$822,5 milhões. Sendo 5 empreendimentos lançados do 3T12, que somam R\$496,1 de VGW próprio. Desta forma, o volume lançado no 9M12 representa 94,4% do ponto mínimo do *Guidance*.

A margem bruta atingiu 52,7%, 12,7 p.p. acima das projeções de margem para o exercício de 2012, com patamar mínimo em 40%. A manutenção do patamar de margem bruta acima do projetado deve-se à [i] precisão nos orçamentos e rígido controle de custos, permitindo que o resultado seja reconhecido em linha com o REF ao longo do andamento da obra, [ii] maior participação no resultado de projetos lançados a partir de 2010, com patamares de margens superiores aos lançados anteriormente; e [iii] venda de unidades em estoque, que valorizadas desde seu lançamento, permitiram reconhecer margens maiores.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

A margem líquida atingiu 42,1% no período, 12,1 p.p. acima do projetado para o ano de 2012, resultado da [i] margem bruta elevada, [ii] racionalização das despesas comerciais e administrativas, adequando-as paulatinamente ao crescimento da Companhia; e [iii] do resultado financeiro, fruto da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a., e da posição de caixa líquido da EZTEC.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**a. acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe.**

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 30.setembro.2012 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc. (PN)		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
EZ Participações LTDA.	46.308.221	31,56	-	-	46.308.221	31,56
SMM Participações LTDA.	9.495.566	6,47	-	-	9.495.566	6,47
GAR Participações LTDA.	8.208.834	5,59	-	-	8.208.834	5,59
HPC Participações LTDA.	7.779.951	5,30	-	-	7.779.951	5,30
SZA Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
MAPECA Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
LMR Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	55.511.618	37,83	-	-	55.511.618	37,83
Total	146.724.120	100,00	-	-	146.724.120	100,00

b. distribuição do capital social da pessoa jurídica (acionista da Companhia) até o nível de pessoa física.

EZ Participações LTDA.						
Posição em 30.setembro.2012 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Ernesto Zarzur	35.900.170	99,99	-	-	35.900.170	99,99
Outros	6	0,01	-	-	6	0,01
Total	35.900.176	100,00	-	-	35.900.176	100,00

SMM Participações LTDA.						
Posição em 30.setembro.2012 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Samir Zakkhour El Tayar	2.554.778	99,99	-	-	2.554.778	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
Total	2.554.780	100,00	-	-	2.554.780	100,00

GAR Participações LTDA.						
Posição em 30.setembro.2012 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávio Ernesto Zarzur	14.933.742	99,99	-	-	14.933.742	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
Total	14.933.744	100,00	-	-	14.933.744	100,00

HPC Participações LTDA.						
Posição em 30.setembro.2012 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvio Ernesto Zarzur	10.720.658	99,99	-	-	10.720.658	99,99
Outros	1	0,01	-	-	1	0,01
Total	10.720.659	100,00	-	-	10.720.659	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**c. posição dos Controladores, Administradores e Ações em Circulação.**

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 30.setembro.2012 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc. (PN)		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	97.425.581	66,40	-	-	97.425.581	66,40
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	49.298.117	33,60	-	-	49.298.117	33,60
Total	146.724.120	100,00	-	-	146.724.120	100,00

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 30.setembro.2011 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc. (PN)		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	100.793.499	68,70	-	-	100.793.499	68,70
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	45.930.199	31,30	-	-	45.930.199	31,30
Total	146.724.120	100,00	-	-	146.724.120	100,00

*Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores.

d. outras informações consideradas relevantes.

Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias

Aos
Administradores e Acionistas da
Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A
São Paulo - São Paulo

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de Setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre aplicação da Interpretação Técnica ICPC02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações intermediárias), consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa 2.16. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referente ao período de

nove meses findo em 30 de Setembro de 2012, cuja apresentação nas informações financeiras intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Informações apresentadas para fins de comparação

Os valores correspondentes aos períodos de três e nove meses findo em 30 de Setembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 04 de novembro de 2011, o qual não conteve nenhuma ressalva. Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 09 de março de 2012, o qual não conteve nenhuma ressalva.

São Paulo, 09 de novembro de 2012.

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

Acyr de Oliveira Pereira
Contador CRC 1SP-220.266/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Anexo Inexistente

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 Informações Financeiras Intermediárias findas em 30 de setembro de 2012, assim como Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias dos auditores independentes.

São Paulo, 09 de novembro 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

Esta declaração encontra-se em conjunto com a "Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras".