

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	7
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	11
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	12
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	20
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	24
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	25
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	84
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	86
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	87

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	355.075
Preferenciais	0
Total	355.075
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
1	Ativo Total	1.510.961	1.152.694	716.133
1.01	Ativo Circulante	491.654	657.707	351.012
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	27.492	1.344	1.915
1.01.02	Aplicações Financeiras	285.826	523.983	162.719
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	285.826	523.983	162.719
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	285.826	523.983	162.719
1.01.03	Contas a Receber	84.357	86.017	42.211
1.01.03.01	Clientes	84.357	86.017	42.211
1.01.04	Estoques	71.282	41.110	141.729
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	14.953	16.054	34.604
1.01.04.02	Estoque de terrenos	56.305	25.056	99.107
1.01.04.03	Estoque de terrenos - permuta	0	0	8.018
1.01.04.04	Estoque de materiais (almoxarifado)	24	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.072	3.988	1.395
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.072	3.988	1.395
1.01.07	Despesas Antecipadas	331	0	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.294	1.265	1.043
1.01.08.03	Outros	10.294	1.265	1.043
1.01.08.03.01	Adiantamento a fornecedores	10.294	1.265	1.043
1.02	Ativo Não Circulante	1.019.307	494.987	365.121
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	501.682	162.922	183.456
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	207.052	0	0
1.02.01.01.03	Aplicações financeiras	207.052	0	0
1.02.01.03	Contas a Receber	36.701	53.017	23.618
1.02.01.03.01	Clientes	36.701	53.017	23.618
1.02.01.04	Estoques	91.305	65.149	110.927
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos - permuta	91.305	65.149	110.927
1.02.01.06	Tributos Diferidos	0	0	5.124

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	5.124
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	120.583	38.090	29.964
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	120.583	38.090	29.964
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	46.041	6.666	13.823
1.02.01.09.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	29.872	0	7.464
1.02.01.09.04	Outros créditos	16.169	6.666	6.359
1.02.02	Investimentos	506.028	327.900	180.028
1.02.02.01	Participações Societárias	506.028	327.900	180.028
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	506.028	327.900	180.028
1.02.03	Imobilizado	6.225	3.793	1.387
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.225	3.793	1.387
1.02.04	Intangível	5.372	372	250
1.02.04.01	Intangíveis	5.372	372	250

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2	Passivo Total	1.510.961	1.152.694	716.133
2.01	Passivo Circulante	186.545	63.101	96.882
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	212	383
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	212	383
2.01.02	Fornecedores	38.727	13.004	14.494
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	38.727	13.004	14.494
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	17.674	6.660	1.755
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	21.053	4.844	7.653
2.01.02.01.03	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Permuta Física	0	1.500	5.086
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.876	1.430	12.148
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	0	5.124
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0	5.124
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	7.627	1.270	6.824
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	249	160	200
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	98.002	33.562	39.872
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	98.002	33.562	39.872
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	98.002	33.562	39.872
2.01.05	Outras Obrigações	37.335	12.639	28.201
2.01.05.02	Outros	37.335	12.639	28.201
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.065	3.000	24.933
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	16.825	2.011	2.495
2.01.05.02.06	Outras Conta a Pagar	18.445	7.628	773
2.01.06	Provisões	4.605	2.254	1.784
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.605	2.254	1.784
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	4.605	2.254	1.784
2.02	Passivo Não Circulante	973.038	805.737	516.852
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	678.871	631.092	309.958
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	68.115	27.174	108.027

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	68.115	27.174	108.027
2.02.01.02	Debêntures	610.756	603.918	201.931
2.02.02	Outras Obrigações	292.689	170.942	200.610
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	75.139	70.385	32.415
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	75.139	70.385	32.415
2.02.02.02	Outros	217.550	100.557	168.195
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Tributárias	0	0	1.693
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	0	191	7.535
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Permuta física	0	7.693	10.636
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	93.916	4.068	3.586
2.02.02.02.07	Adiantamentos de Clientes - Permutas	91.305	65.149	110.927
2.02.02.02.08	Parcelamento REFIS IV - Lei 11.941/09	6.539	16.565	26.683
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	12.600	6.891	7.135
2.02.02.02.10	Antecipação de dividendos	13.190	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.428	2.159	6.223
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.428	2.159	6.223
2.02.03.01.01	IR e CSLL Diferidos	0	0	4.210
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	1.428	2.159	2.013
2.02.04	Provisões	50	1.544	61
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	50	1.544	61
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	50	1.544	61
2.03	Patrimônio Líquido	351.378	283.856	102.399
2.03.01	Capital Social Realizado	218.803	218.804	48.687
2.03.02	Reservas de Capital	22.842	0	92.418
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	22.842	0	92.418
2.03.04	Reservas de Lucros	45.371	20.790	-38.706
2.03.04.01	Reserva Legal	15.371	12.481	-38.706
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	8.309	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2.03.04.10	Reerva de lucros para expansão	30.000	0	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	64.362	44.262	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	42.382	54.762	75.975
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-29.937	-33.111	-60.407
3.03	Resultado Bruto	12.445	21.651	15.568
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	105.561	173.006	71.934
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.712	-2.713	-3.046
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.731	-19.464	-18.290
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-29.299	3.650	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-3.638
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	171.303	191.533	96.908
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	118.006	194.657	87.502
3.06	Resultado Financeiro	-19.284	-33.578	-10.500
3.06.01	Receitas Financeiras	10.721	8.276	7.596
3.06.02	Despesas Financeiras	-30.005	-41.854	-18.096
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	98.722	161.079	77.002
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	4.287	0
3.08.01	Corrente	0	4.287	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	98.722	165.366	77.002
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	98.722	165.366	77.002

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
4.01	Lucro Líquido do Período	98.722	165.366	77.002
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	44.262	0
4.02.01	Ajuste de avaliação patrimonial	0	47.436	0
4.02.02	Tributação diferida s/ ajuste de avaliação patrimonial	0	-3.174	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	98.722	209.628	77.002

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.430	-18.981	-59.060
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-87.657	-20.373	-54.825
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	98.722	165.366	77.002
6.01.01.03	Distribuição de Dividendos sobre o Lucro	0	0	-18.288
6.01.01.04	Recursos Futuro Aumento de Capital Social	0	0	-17.051
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	975	670	322
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-171.303	-191.533	-96.908
6.01.01.07	Valor Residual de Ativos Imobilizados Baixados	0	0	98
6.01.01.09	Despesas financeiras	25.969	0	0
6.01.01.10	Valor residual de ativos diferidos baixados	-1.095	0	0
6.01.01.11	Variação no valor justo das propriedades para investimentos	-40.925	0	0
6.01.01.12	Tributos Diferidos Ativos	0	5.124	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	81.227	1.392	-4.235
6.01.02.01	Contas a Receber	9.667	-64.896	-14.189
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar Incluindo Terrenos	-65.521	139.868	126.700
6.01.02.03	Tributos a Recuperar	-8.084	-2.593	-585
6.01.02.05	Adiantamento a Fornecedores	-9.506	-222	-121
6.01.02.06	Comissões de vendas a apropriar	-331	0	0
6.01.02.07	Outros	-8.408	-307	991
6.01.02.08	Fornecedores	11.014	4.905	-258
6.01.02.09	Contas a Pagar Aquisição de Imóveis	16.018	-10.153	-11.810
6.01.02.10	Contas a Pagar Aquisição de Imóveis - Permuta	0	0	3.221
6.01.02.11	Imposto e Contribuições a Recolher	-8.740	-23.462	4.914
6.01.02.12	Tributos Diferidos Passivos	-731	-4.064	479
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes Incluindo - Permuta	130.818	-45.780	-109.347
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	15.031	8.096	-4.230
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-34.467	-244.966	16.046
6.02.01	Adições aos Investimentos	-6.825	43.661	53.206

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
6.02.02	Investimentos financeiros	31.105	-361.263	0
6.02.04	Provisões para Perda nos Investimentos	7.299	1.231	-1.142
6.02.05	Adições ao Imobilizado	-3.407	-2.579	-147
6.02.06	Intangíveis	-5.000	-122	0
6.02.07	Propriedade para Investimentos	20.100	44.262	0
6.02.08	Partes Relacionadas	-77.739	29.844	-35.871
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	66.568	263.377	193.774
6.03.01	Recursos para Futuro Aumento de Capital	-29.872	-843	-14.822
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	183.222	-87.164	-5.220
6.03.03	Debêntures	6.838	401.986	201.931
6.03.04	Dividendos a Pagar	10.190	-50.602	11.885
6.03.05	Liquidação de empréstimos e financiamentos	-93.616	0	0
6.03.06	Pagamento de juros	-10.194	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	25.671	-570	150.760
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.344	1.915	13.874
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	27.015	1.345	164.634

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	218.803	8.309	12.481	0	44.262	283.855
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	218.803	8.309	12.481	0	44.262	283.855
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.065	0	-2.065
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.065	0	-2.065
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-8.309	0	57.797	20.100	69.588
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	98.722	0	98.722
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-8.309	0	-40.925	20.100	-29.134
5.05.02.06	Provisão do dividendo adicional autorizado	0	-8.309	0	0	0	-8.309
5.05.02.07	Baixa de ajuste de avaliação patrimonial pela alienação de propriedade para investimentos.	0	0	0	0	-20.825	-20.825
5.05.02.08	Ajuste de avaliação de propriedade para investimento	0	0	0	-40.925	40.925	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	32.890	-55.732	22.842	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	2.890	-2.890	0	0
5.06.04	Reserva de lucros para expansão	0	0	30.000	-30.000	0	0
5.06.05	Recursos para aumento de capital	0	0	0	-22.842	22.842	0
5.07	Saldos Finais	218.803	0	45.371	0	87.204	351.378

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	48.687	92.418	5.946	-44.652	0	102.399
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	48.687	92.418	5.946	-44.652	0	102.399
5.04	Transações de Capital com os Sócios	170.116	-92.418	0	-114.676	0	-36.978
5.04.01	Aumentos de Capital	170.116	-92.418	0	-77.698	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-28.669	0	-28.669
5.04.08	Dividendos adicionais propostos	0	0	0	-8.309	0	-8.309
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	165.863	44.262	210.125
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	165.863	0	165.863
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	44.262	44.262
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	47.436	47.436
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-3.174	-3.174
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	8.309	6.535	-6.535	0	8.309
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	6.535	-6.535	0	0
5.06.04	Dividendos Adicionais Propostos	0	8.309	0	0	0	8.309
5.07	SalDOS Finais	218.803	8.309	12.481	0	44.262	283.855

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	48.687	54.605	2.096	0	0	105.388
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-42.421	0	-42.421
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	48.687	54.605	2.096	-42.421	0	62.967
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	37.813	0	-73.152	0	-35.339
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-18.289	0	-18.289
5.04.08	Reversão do Adiantamento para Futuro Aumento do Capital Social	0	-17.050	0	0	0	-17.050
5.04.09	Destinação de lucro para Adiantamento para Futuro Aumento do Capital Social	0	54.863	0	-54.863	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	74.771	0	74.771
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	74.771	0	74.771
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.850	-3.850	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.850	-3.850	0	0
5.07	Saldos Finais	48.687	92.418	5.946	-44.652	0	102.399

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
7.01	Receitas	47.208	59.698	82.371
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	52.971	64.773	89.025
7.01.02	Outras Receitas	-5.763	-5.075	-6.654
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-5.763	-5.075	-6.654
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-50.289	-23.162	-65.714
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-29.937	-29.420	-52.212
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.118	-11.135	-9.172
7.02.04	Outros	-5.234	17.393	-4.330
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.081	36.536	16.657
7.04	Retenções	-975	-670	-322
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-975	-670	-322
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.056	35.866	16.335
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	182.169	199.809	104.504
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	171.448	191.533	96.908
7.06.02	Receitas Financeiras	10.721	8.276	7.596
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	178.113	235.675	120.839
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	178.113	235.675	120.839
7.08.01	Pessoal	33.650	22.511	13.933
7.08.01.01	Remuneração Direta	33.650	22.511	13.933
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.226	5.152	10.875
7.08.02.01	Federais	14.226	5.152	10.875
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	31.399	42.646	19.029
7.08.03.01	Juros	30.005	41.854	18.096
7.08.03.02	Aluguéis	1.394	792	933
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	98.838	165.366	77.002
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	98.838	165.366	77.002

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
1	Ativo Total	2.011.344	1.655.804	959.992
1.01	Ativo Circulante	1.289.606	1.301.858	679.223
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	77.272	11.620	14.664
1.01.02	Aplicações Financeiras	311.620	576.541	212.936
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	311.620	576.541	212.936
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	311.620	541.941	162.327
1.01.02.01.03	Investimentos Financeiros	0	34.600	50.609
1.01.03	Contas a Receber	379.118	335.636	68.128
1.01.03.01	Clientes	379.118	335.636	68.128
1.01.04	Estoques	437.539	340.865	362.012
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	127.675	115.563	133.250
1.01.04.02	Estoque de Terrenos	146.299	78.038	203.638
1.01.04.03	Estoque de Terrenos - Permuta	152.891	147.264	25.124
1.01.04.04	Estoque de materiais (almoxarifado)	10.674	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.873	4.380	1.568
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	18.873	4.380	1.568
1.01.07	Despesas Antecipadas	11.711	8.033	6.664
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	53.473	24.783	13.251
1.01.08.03	Outros	53.473	24.783	13.251
1.01.08.03.01	Adiantamento a Fornecedores	47.605	11.123	10.180
1.01.08.03.02	Outros Créditos	5.868	13.660	3.071
1.02	Ativo Não Circulante	721.738	353.946	280.769
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	593.579	274.236	276.494
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	207.052	0	0
1.02.01.01.03	Aplicações financeiras	207.052	0	0
1.02.01.03	Contas a Receber	131.969	174.859	133.345
1.02.01.03.01	Clientes	131.969	174.859	133.345
1.02.01.04	Estoques	202.592	65.149	110.927

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
1.02.01.04.01	Estoque de Terrenos - Permuta	202.592	65.149	110.927
1.02.01.06	Tributos Diferidos	199	335	5.450
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	87	138	5.264
1.02.01.06.02	PIS E COFINS Diferidos	112	197	186
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	30.221	19.152	12.250
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	30.221	19.152	12.250
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	21.546	14.741	14.522
1.02.01.09.03	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	7.349	0	8.030
1.02.01.09.04	Outros Créditos	14.197	14.741	6.492
1.02.02	Investimentos	114.154	72.529	0
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	114.154	72.529	0
1.02.03	Imobilizado	8.633	6.811	4.025
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.633	6.811	4.025
1.02.04	Intangível	5.372	370	250
1.02.04.01	Intangíveis	5.372	370	250

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2	Passivo Total	2.011.344	1.655.804	959.992
2.01	Passivo Circulante	604.996	296.550	226.108
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	740	972
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	740	972
2.01.02	Fornecedores	131.741	54.378	35.620
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	131.741	54.378	35.620
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	56.361	20.816	13.752
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	51.376	13.891	7.653
2.01.02.01.03	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Permuta Física	24.004	19.671	14.215
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.358	16.713	19.623
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.633	10.073	9.251
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.633	10.073	9.251
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	20.053	5.969	9.991
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.672	671	381
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	170.422	84.709	40.037
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	170.422	45.979	40.037
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	170.422	45.979	40.037
2.01.04.02	Debêntures	0	38.730	0
2.01.04.02.01	Recebíveis - Cessão	0	38.730	0
2.01.05	Outras Obrigações	266.045	135.523	127.417
2.01.05.02	Outros	266.045	135.523	127.417
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.810	3.939	24.933
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	85.315	50.133	67.126
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes - Permutas	152.891	76.544	32.469
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	23.029	4.907	2.889
2.01.06	Provisões	9.430	4.487	2.439
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.430	4.487	2.439
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.430	4.487	2.439

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2.02	Passivo Não Circulante	1.056.324	1.075.960	624.699
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	683.709	698.905	320.553
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	72.953	66.929	118.622
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	72.953	66.929	118.622
2.02.01.02	Debêntures	610.756	631.976	201.931
2.02.01.02.01	Debêntures - SFH	610.756	603.918	0
2.02.01.02.02	Recebíveis - Cessão	0	28.058	0
2.02.02	Outras Obrigações	333.766	350.236	289.559
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.209	13.295	5.282
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	3.209	13.295	5.282
2.02.02.02	Outros	330.557	336.941	284.277
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	13.221	13.144	6.800
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Tributárias	0	0	672
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	21.318	2.426	10.505
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Permuta Física	2.225	23.593	14.962
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	63.920	90.370	78.356
2.02.02.02.07	Adiantamentos de Clientes - Permuta Física	203.342	183.345	128.307
2.02.02.02.08	Parcelamento REFIS IV - Lei 11.941/09	12.522	20.390	33.966
2.02.02.02.09	Parcelamento Municipal	0	13	0
2.02.02.02.10	Outras Contas a Pagar	819	3.660	10.709
2.02.02.02.11	Antecipação de dividendos	13.190	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	38.799	25.275	14.526
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	38.799	25.275	14.526
2.02.03.01.01	IR e CSLL Diferidos	17.107	10.444	8.070
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	21.692	14.831	6.456
2.02.04	Provisões	50	1.544	61
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	50	1.544	61
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	50	1.544	61

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	350.024	283.294	109.185
2.03.01	Capital Social Realizado	218.803	218.804	48.687
2.03.02	Reservas de Capital	0	0	92.418
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	92.418
2.03.04	Reservas de Lucros	68.213	20.790	-38.706
2.03.04.01	Reserva Legal	15.371	12.481	-38.706
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	8.309	0
2.03.04.10	Reserva de lucros para expansão	30.000	0	0
2.03.04.11	Reserva para aumento de capital	22.842	0	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	64.362	44.262	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.354	-562	6.786

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	695.062	606.754	340.015
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-493.522	-365.896	-237.133
3.03	Resultado Bruto	201.540	240.858	102.882
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-73.256	-37.405	-31.539
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.924	-12.535	-12.790
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-47.478	-30.095	-22.098
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-7.854	5.225	3.349
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	128.284	203.453	71.343
3.06	Resultado Financeiro	-15.359	-28.010	-12.184
3.06.01	Receitas Financeiras	20.299	10.949	10.222
3.06.02	Despesas Financeiras	-35.658	-38.959	-22.406
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	112.925	175.443	59.159
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.183	-16.253	-8.994
3.08.01	Corrente	-11.344	-20.540	-5.134
3.08.02	Diferido	-3.839	4.287	-3.860
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	97.742	159.190	50.165
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	97.742	159.190	50.165
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	98.722	165.863	74.771
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-980	-6.673	-24.606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	98.722	165.863	77.002
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	44.262	0
4.02.01	Ajuste de avaliação patrimonial	0	47.436	0
4.02.02	Tributação diferida s/ ajuste de avaliação patrimonial	0	-3.174	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	98.722	210.125	77.002
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	98.722	210.125	77.002

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-62.850	95.323	-54.952
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	80.399	165.797	47.490
6.01.01.01	Lucro Líquido no Exercício	98.722	165.863	74.771
6.01.01.03	Distribuição de Dividendos sobre o Lucro	0	0	-18.288
6.01.01.04	Recursos Futuro Aumento de Capital Social	0	0	-17.051
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	2.546	2.562	605
6.01.01.06	Despesas financeiras	27.123	0	0
6.01.01.07	Valor Residual de Ativos Imobilizados Baixados	0	0	5.108
6.01.01.08	Valor Residual de Ativos Diferido Baixados	-397	-202	2.345
6.01.01.09	Variação nos tributos diferidos	136	5.115	0
6.01.01.10	Variação no valor justo das propriedades para investimentos	-40.925	0	0
6.01.01.11	Pagamento de tributos de IRPJ e CSLL	-6.806	-7.541	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-143.249	-70.474	-102.442
6.01.02.01	Contas a Receber	-8.901	-217.918	-51.308
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar Incluindo Terrenos	-259.411	81.012	-44.321
6.01.02.03	Tributos a Recuperar	-14.493	-2.812	-611
6.01.02.04	Tributos Diferidos Ativos	0	0	735
6.01.02.05	Adiantamento a Fornecedores	-28.700	-943	-3.277
6.01.02.06	Comissões de Vendas e Apropriar	-3.678	-1.369	-1.565
6.01.02.07	Outros	8.731	-18.635	4.598
6.01.02.08	Fornecedores	35.545	10.699	3.704
6.01.02.09	Contas a Pagar Aquisição de Imóveis	56.377	-1.840	-24.243
6.01.02.10	Contas a Pagar Aquisição de Imóveis - Permuta	0	0	5.845
6.01.02.11	Imposto e Contribuições a Recolher	6.475	-9.019	6.535
6.01.02.12	Tributos Diferidos Passivos	13.523	10.749	4.779
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes Incluindo - Permuta	105.076	94.135	40.726
6.01.02.14	Participação dos Acionistas não controladores	-792	-7.348	-53.827
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	13.787	-7.185	9.788

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
6.01.02.16	Recebíveis	-66.788	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	13.118	-411.007	1.926
6.02.03	Provisões para Perda nos Investimentos	7.299	1.231	-1.142
6.02.04	Adições ao Imobilizado	-4.368	-5.348	-1.239
6.02.05	Intangíveis	-5.002	-120	0
6.02.06	Propriedade para Investimentos	-21.524	-28.267	0
6.02.07	Partes Relacionadas	-21.155	1.111	4.307
6.02.08	Investimentos financeiros	57.868	-379.614	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	114.907	312.640	210.220
6.03.01	Recursos para Futuro Aumento de Capital	-7.272	6.067	-8.588
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	207.154	-45.751	4.992
6.03.03	Debêntures	6.838	401.987	201.931
6.03.04	Dividendos a Pagar	11.997	-49.663	11.885
6.03.05	Liquidação de empréstimos e financiamentos	-93.616	0	0
6.03.06	Pagamento de juros	-10.194	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	65.175	-3.044	157.194
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	11.620	14.664	19.797
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	76.795	11.620	176.991

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	218.803	8.309	12.481	0	44.262	283.855	-562	283.293
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	218.803	8.309	12.481	0	44.262	283.855	-562	283.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.065	0	-2.065	-792	-2.857
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.065	0	-2.065	0	-2.065
5.04.08	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-792	-792
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-8.309	0	57.797	20.100	69.588	0	69.588
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	98.722	0	98.722	0	98.722
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-8.309	0	-40.925	20.100	-29.134	0	-29.134
5.05.02.06	Provisão do dividendo adicional autorizado	0	-8.309	0	0	0	-8.309	0	-8.309
5.05.02.07	Baixa de ajuste de avaliação patrimonial pela alienação de propriedade para investimentos.	0	0	0	0	-20.825	-20.825	0	-20.825
5.05.02.08	Ajuste de avaliação de propriedade para investimento	0	0	0	-40.925	40.925	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	32.890	-55.732	22.842	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	2.890	-2.890	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de lucros para expansão	0	0	30.000	-30.000	0	0	0	0
5.06.05	Recursos para aumento de capital	0	0	0	-22.842	22.842	0	0	0
5.07	Saldos Finais	218.803	0	45.371	0	87.204	351.378	-1.354	350.024

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	48.687	92.418	5.946	-44.652	0	102.399	6.786	109.185
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	48.687	92.418	5.946	-44.652	0	102.399	6.786	109.185
5.04	Transações de Capital com os Sócios	170.116	-92.418	0	-114.676	0	-36.978	-7.348	-44.326
5.04.01	Aumentos de Capital	170.116	-92.418	0	-77.698	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-28.669	0	-28.669	0	-28.669
5.04.08	Participação do Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	0	0	0	0	-7.348	-7.348
5.04.09	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	0	-8.309	0	-8.309	0	-8.309
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	165.863	44.262	210.125	0	210.125
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	165.863	0	165.863	0	165.863
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	44.262	44.262	0	44.262
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	47.436	47.436	0	47.436
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-3.174	-3.174	0	-3.174
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	8.309	6.535	-6.535	0	8.309	0	8.309
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	6.535	-6.535	0	0	0	0
5.06.04	Dividendos Adicionais Propostos	0	8.309	0	0	0	8.309	0	8.309
5.07	Saldos Finais	218.803	8.309	12.481	0	44.262	283.855	-562	283.293

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	48.687	54.605	2.096	0	0	105.388	60.613	166.001
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-42.421	0	-42.421	0	-42.421
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	48.687	54.605	2.096	-42.421	0	62.967	60.613	123.580
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	37.813	0	-73.152	0	-35.339	-53.827	-89.166
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-18.289	0	-18.289	0	-18.289
5.04.08	Reversão do Adiantamento para Futuro Aumento do Capital	0	-17.050	0	0	0	-17.050	0	-17.050
5.04.09	Destinação de Lucro para Adiantamento para Futuro Aumento do Capital Social	0	54.863	0	-54.863	0	0	0	0
5.04.10	Participação de Acionis não Controladores	0	0	0	0	0	0	-53.827	-53.827
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	74.771	0	74.771	0	74.771
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	74.771	0	74.771	0	74.771
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.850	-3.850	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.850	-3.850	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	48.687	92.418	5.946	-44.652	0	102.399	6.786	109.185

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
7.01	Receitas	724.527	631.092	355.316
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	753.866	648.587	367.611
7.01.02	Outras Receitas	-29.339	-17.495	-12.295
7.01.02.01	Deduções de Vendas	-29.339	-17.495	-12.295
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-494.679	-322.481	-227.342
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-459.644	-273.938	-199.063
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-48.996	-66.405	-32.992
7.02.04	Outros	13.961	17.862	4.713
7.03	Valor Adicionado Bruto	229.848	308.611	127.974
7.04	Retenções	-2.546	-2.562	-605
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.546	-2.562	-605
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	227.302	306.049	127.369
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.299	10.949	10.222
7.06.02	Receitas Financeiras	20.299	10.949	10.222
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	247.601	316.998	137.591
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	247.601	316.998	137.591
7.08.01	Pessoal	51.531	59.942	27.662
7.08.01.01	Remuneração Direta	51.531	59.942	27.662
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	60.469	56.793	33.790
7.08.02.01	Federais	60.469	56.793	33.790
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.763	34.897	-863
7.08.03.01	Juros	35.685	38.959	22.406
7.08.03.02	Aluguéis	2.051	2.610	1.337
7.08.03.03	Outras	-973	-6.672	-24.606
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	98.838	165.366	77.002
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	98.838	165.366	77.002

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Contábeis da MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.(Controladora e Consolidado), bem como o Relatório sobre a revisão das demonstrações financeiras padronizadas emitido pelos Auditores Independentes, na data de 31 de Dezembro de 2011. As informações não financeiras da Companhia e de suas controladas, assim como as referentes às expectativas da administração quanto ao desempenho futuro da Companhia e suas controladas serão disponibilizadas oportunamente.

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto se indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Grupo Moura Dubeux iniciou suas atividades no ano de 1983. A Moura Dubeux Engenharia S.A. é uma companhia de capital aberto com Registro nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007, na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), situada na Avenida Domingos Ferreira, nº 467, Pina, Recife - PE, cujas atividades foram iniciadas em junho de 1987 pelos irmãos Aluísio José Moura Dubeux, Gustavo José Moura Dubeux e Marcos José Moura Dubeux, com o seguinte objeto social: compra e venda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, locação, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, bem como a participação em outras sociedades empresariais, na qualidade de sócia, quotista ou acionista. Para a consecução de seu objeto social, a Companhia poderá participar como acionista de outras sociedades no Brasil, independentemente da personalidade jurídica.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto.

As Sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Companhia em 01 de agosto de 2012.

2 Entidades do grupo**Controladas e sociedades controladas em conjunto**

A Companhia possui participações em outras Sociedades com personalidades jurídicas distintas, sendo elas controladas ou Sociedades controladas em conjunto, cujas denominações sociais e as respectivas participações em 31 de dezembro de 2011 e 2010 estão demonstradas a seguir:

	Participação societária %	
	Sociedades controladas	
	12/2011	12/2010
MD Colonial Empreend. Imob. Ltda.	99,99	50,00
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,99	99,99
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	99,99	99,99
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,97	99,97
Clic Administradora S/A.	99,94	99,94
MD Imóveis Ltda.	99,92	99,92
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,92	99,92
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,70	99,70

Continua.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

	Continuação.	
	Participação societária %	
	Sociedades controladas	
	12/2011	12/2010
MD Edificio Vanda Mota Ltda.	99,70	99,70
MD Edificio Engenho Casa Forte Ltda.	99,70	99,70
MD Edificio Zezé Cardoso Ltda.	99,70	99,70
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,70	99,70
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	99,70	99,70
MD PE Beach Class Executive Ltda.	99,70	99,70
MD PE Torres da Liberdade Ltda.	99,70	99,70
MD PE Madalena Ltda.	99,70	99,70
MD PE Enseada das Ondas Ltda.	99,70	99,70
MD PE Alameda Imperial Ltda.	99,70	99,70
MD RN Alameda Capim Macio Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Hanna Safieh Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN José de Almeida Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Life Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Soneto Potengi Construções Ltda.	99,70	99,70
Beach Class Conselheiros Residencial Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Geraldo Pinho Construções Ltda.	99,70	99,70
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	99,70	99,70
MD RN Moacyr Maia Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Abel Pereira Construções Ltda.	99,70	99,70
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,70	99,70
MD AL Poço Construções Ltda.	99,70	99,70
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,70	99,70
MD AL Farol Construções Ltda.	99,70	99,70
MD BA Mag Empreendimentos SPE Ltda.	99,70	99,70
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Marcos Brandão Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Jerônimo Costa Construções Ltda.	99,70	99,70
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Bossa Nova Construções Ltda.	99,70	99,70
MD CE Francisco Xerez Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Vandir Gurgel Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Empresarial Herculano Construções Ltda.	99,70	99,70
MD AL Gruta Construções Ltda.	99,70	99,70
MD RN Maria Bernardete Construções Ltda.	99,70	99,70
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,70	99,70
MD PE Pina Construções Ltda.	99,70	99,70
MD PE Recife Construções Ltda.	99,70	99,70
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,70	99,70
MD PE Aguiar Construções Ltda.	99,70	99,70
MD PE Solaris Construções Ltda.	99,70	99,70
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,70	99,70
MD CE Mario Teixeira de Carvalho Ltda.	99,70	-
MD RN Empresarial Capim Macio Construções Ltda.	99,70	-

Continua.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

	Participação societária %	
	Sociedades com controle compartilhado	
	12/2011	12/2010
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	80,00	80,00
MD CE Visconde do Rio Branco Construções Ltda.	70,00	70,00
MD Artefatos de Alumínio Ltda.	59,98	59,98
CIS - Complexo Intermodal Suape Ltda.	59,97	-
MD Real Estate Investimentos S.A.	50,00	50,00
MD PE Shopping Park Ltda.	50,00	50,00
MD PE Exata Grand Vitta Ltda.	50,00	50,00
Clic - Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	50,00	50,00
MD GL HPBV Ltda.	50,00	50,00
MD RN MRV 01 Zona Norte Construções Ltda	50,00	-
MD GL Alameda Construções Ltda.	50,00	-
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	49,70	-
Global MD Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	49,00	49,00
Global MD Natal Brisa Condomínio Clube Empreendimentos S.A.	49,00	49,00
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	49,00	48,99
MD PE Vila Natal Construções Ltda.	40,00	99,70
MRV MD Collem PE VII Incorporação Ltda.	40,00	40,00
MRV MD PE Jardim dos Ipês Incorporações Ltda	40,00	-
MRV MD PE Jardim dos coqueiros Incorporações Ltda	40,00	-
MRV MD Caxangá Construções Ltda.	40,00	-
MD PE Life Ltda.	39,99	39,99
MD PE Praia de Piedade Ltda.	39,99	39,99
MD PE Parque das Graças Ltda.	39,97	39,97
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	36,82	33,33

As principais Sociedades nas quais a Companhia participa, conforme descritas no quadro acima possuem as seguintes operações e demais informações, como seguem:

- **Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.:** Sociedade Anônima de capital fechado, constituída em 2 de setembro de 1996, que tem como objeto social a construção civil e viária em geral, comércio de material para construção, incorporação imobiliária e vendas de imóveis construídos e adquiridos para revenda, administração de obras civis e viárias, compreendendo o assessoramento e a consultoria técnica, aluguel de imóveis, a participação no capital social de outras Sociedades, sob qualquer forma.
- **MD Imóveis Ltda.:** Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 27 de setembro de 2005, que tem como objeto social a compra de imóveis próprios e de terceiros, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, bem como a participação em outras Sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.
- **MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 6 de novembro de 2007, tendo como objeto único e específico a realização de um empreendimento imobiliário que se constituirá na incorporação e

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

na construção de três prédios residenciais no terreno localizado em Fortaleza, na praia de Meireles.

- **MD PE Beach Class Executive Ltda.:** Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 22 de janeiro de 2008, tendo como objeto social único e específico a realização de empreendimento imobiliário que se constituirá na incorporação e construção de prédio residencial, e a comercialização das unidades autônomas, bem como tudo mais relacionado com o dito empreendimento.
- **MD PE Shopping Park Ltda.:** Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 17 de março de 2008, tendo como objeto social único e específico a realização de um empreendimento imobiliário que se constituirá na incorporação e na construção de prédio residencial, e a comercialização das unidades autônomas, bem como tudo mais relacionado com o dito empreendimento.
- **GLOBAL MD Carlos Gondim Empreendimento S.A.:** Sociedade anônima de capital fechado, constituída em 7 de janeiro de 2008, tendo como objeto social único e específico a construção e a comercialização de empreendimento imobiliário residencial multifamiliar denominado Carlos Gondim, sob o regime de incorporação imobiliária, na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte.
- **GLOBAL MD Natal Brisa Condomínio Clube Empreendimentos S.A.:** Sociedade anônima de capital fechado, constituída em 2 de junho de 2008, tendo como objeto social o planejamento, a promoção, o desenvolvimento, sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais de empreendimento imobiliário residencial multifamiliar, bem como o recebimento de todas as parcelas decorrentes de alienação das unidades componentes do empreendimento imobiliário.
- **GLOBAL MD Evolution Beach Park Empreendimento S.A.:** Sociedade anônima de capital fechado, constituída em 1º de agosto de 2008, com a denominação de MD AL Jacarecica Construções Ltda. e que em 22 de março de 2010 foi convertida em Sociedade Anônima e passou a ser denominada de GLOBAL MD Evolution Beach Park Empreendimento S.A., sendo constituída com o propósito específico da realização do empreendimento imobiliário residencial multifamiliar denominado EVOLUTION BEACH PARK, sob o regime de incorporação imobiliária, no terreno situado na Rodovia AL 101 Norte, Praia de Jacarecica, Maceió, Estado de Alagoas.
- **MD PE Novo Jardim Construções S.A.:** Sociedade anônima de capital fechado, constituída em 25 de agosto de 2008, tendo como objeto social único e específico a realização de empreendimento imobiliário que se constituirá na incorporação e na construção de um edifício na Av. Conselheiro Aguiar, 1515, bairro Boa Viagem, Recife - Pernambuco, e a comercialização das unidades autônomas, bem como tudo mais relacionado com o dito empreendimento.
- **Novo Recife Empreendimentos Ltda.:** Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 31 de outubro de 2008, tendo como objeto social único e específico a realização de um empreendimento imobiliário, por si e por outras sociedades que venham a ser constituídas para essa finalidade, que se constituirá na incorporação e na construção de vários prédios residenciais e/ou comerciais em terreno na Av. Engenheiro José Estelita s/nº Bairro São José,

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

Recife - PE, a comercialização das unidades autônomas, bem como tudo mais relacionado com o dito empreendimento e a participação como acionista ou cotista do capital de outras empresas.

- **MD Service Ltda.:** Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 20 de junho de 2011, tendo como objeto social atividades imobiliárias de imóveis próprios e de terceiros, compra e venda de imóveis próprios e de terceiros, bem como a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.
- **MD CE Nova Aldeota Empreendimentos Ltda.:** Sociedade constituída em 14 de março de 2011, tendo como objeto social único e específico a realização de um empreendimento imobiliário, por si e por outras sociedades que venham a ser constituídas para essa finalidade, que se constituirá na incorporação e na construção de prédios residenciais e/ou comerciais em terreno situado à Rua Desembargador Lauro Nogueira, nº 1.355, Bairro Papicu, Fortaleza, Ceará, a comercialização das unidades autônomas, bem como tudo mais relacionado com o dito empreendimento e a participação como acionista ou cotista do capital de outras empresas.

Condomínios

Conforme mencionado acima, a Companhia atua principalmente com o objetivo social de incorporação imobiliária e, para tanto, utiliza personalidades jurídicas distintas. Adicionalmente, a Companhia possui empreendimentos regidos por meio de entidades de personalidades jurídicas intituladas “Condomínios”, os quais foram objeto de consolidação, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3, “Base de consolidação”, letra ‘iv’.

Nos empreendimentos regidos por meio de Condomínios, após o desenvolvimento de um projeto preliminar, a Companhia estima o custo e a duração da obra do empreendimento. Posteriormente, reúne-se um grupo de pessoas interessadas no empreendimento, as quais formalizam a sua adesão ao grupo de condôminos mediante documento Termo de Inscrição em condomínio fechado e o pagamento de uma adesão à Companhia, que corresponde a 10% do custo de cada unidade no início da construção. Caso o custo orçado ultrapasse o limite percentual estipulado inicialmente, os custos adicionais serão arcados pela Companhia.

A Companhia é responsável pelo risco do empreendimento, pela condução da obra e pela gerência de todas as atividades administrativas necessárias à conclusão do empreendimento. Em contrapartida, a Companhia recebe um percentual de 15% a título de administração da obra, incidente sobre todas as despesas e custos de obra efetivamente apurados no mês.

Os condôminos possuem a responsabilidade pelo fornecimento do capital necessário para financiar os custos gerados pelo empreendimento até a sua conclusão e entrega formalizada em ata, incluindo não apenas os custos de construção, mas também tributos, despesas legais, despesas administrativas e outros gastos necessários à consecução da obra. O aporte de recursos pelos condôminos é realizado mensalmente, com base no custo total orçado para a obra (eventualmente corrigido pela incorporação e/ou por alterações no projeto) atualizado pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), correspondendo a cada mês ao referido custo total orçado atualizado dividido pela duração estimada da obra. No caso de inadimplência de algum condômino, o valor é pago pela Companhia, não prejudicando o fluxo financeiro da obra. A unidade inadimplente é recomprada e vendida no mercado, sem danos aos condôminos e à Companhia.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

No modelo de condomínio, o custo do terreno é usualmente pago por meio da permuta de unidades do empreendimento a ser desenvolvido com o proprietário do terreno, denominada permuta primária. Adicionalmente, a Companhia recebe algumas unidades do empreendimento, que representam aproximadamente 5% do Valor Global de Vendas (VGV), a ser comercializado posteriormente pelo valor de mercado, o que é chamado de permuta secundária, na qual não existe custo para a Companhia. Os custos das unidades de permuta primária e secundária são arcados integralmente pelos condôminos.

Os empreendimentos regidos por meio de condomínio, os quais foram objeto de consolidação em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, são os seguintes:

CONDOMÍNIOS CONSOLIDADOS	
12/2011	12/2010
Ed. Enseada do Mar	Ed. Alameda Imperial
Ed. Jardins do Capibaribe	Ed. Jardins Beira Rio
Ed. Engenho Guimarães	Ed. Jardim das Ubaías
Ed. Alameda Imperial	Ed. International Trade Center
Ed. Jardins Beira Rio	Ed. Morada do Rosarinho
Ed. Jardim das Ubaías	Ed. Atlântico Norte
Ed. International Trade Center	Ed. Atlântico Sul
Ed. Morada do Rosarinho	Ed. Airton Carvalho de Almeida
Ed. Atlântico Norte	Ed. João Heráclio
Ed. Atlântico Sul	Ed. Porto Ravena
Ed. Airton Carvalho de Almeida	Ed. Condomínio Empresarial Rio Mar
Ed. João Heráclio	Ed. David Becker
Ed. Porto Ravena	Ed. Jardim Casa Forte
Ed. Condomínio Empresarial Rio Mar	Ed. Alice Grilo
Ed. David Becker	Ed. Via Parque
Ed. Jardim Casa Forte	Ed. Casa Rosada
Ed. Alice Grilo	Ed. Beach Class Res. Exec.
Ed. Via Parque	Ed. Beach Class Convenc.
Ed. Enseada do Mar	Ed. Praça do Mar
Ed. Jardins do Capibaribe	Ed. Beach Class Santa Maria
Ed. Engenho Guimarães	Ed. Jardins da Aurora

3 Base de preparação

a. Declaração de conformidade (em relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As informações trimestrais incluem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP)
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com o BR GAAP.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com o BR GAAP e, para o caso do Grupo, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis para demonstrações financeiras separadas em função da avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) pelo método de equivalência patrimonial no BR GAAP, enquanto para fins de IFRS seria pelo custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pelo Grupo e o patrimônio líquido e resultado da companhia controladora em suas demonstrações financeiras individuais. Assim sendo, as demonstrações financeiras consolidadas do Grupo e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria em 1º de agosto de 2012.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais:

- Os instrumentos financeiros não-derivativos mensurados pelo valor justo por meio do resultado
- Os ativos financeiros disponíveis para venda mensurados pelo valor justo
- Propriedades para investimento mensuradas pelo valor justo.

A demonstração de resultado abrangente não está sendo apresentada por não haver valores a serem apresentados sobre esse conceito. Dessa forma, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

c. Moeda funcional

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas IFRS e as normas CPC exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

- Nota nº 12 - Classificação de propriedade para investimento.

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota nº 21 - Provisão para contingências
- Nota nº 23 - Critério de reconhecimento da receita

e. Mudança nas políticas contábeis

i. *Custo orçado*

Até 31 de dezembro de 2010 o montante do custo orçado era atualizado com base no índice nacional de custo da construção (INCC), considerando como base de cálculo tanto os custos incorridos quanto os custos a incorrer. A partir de janeiro de 2011 a Companhia passou a atualizar o valor estimado como custo orçado de suas obras somente sobre os custos a incorrer.

Na composição dos orçamentos das obras em que a Companhia compartilha os riscos e benefícios com terceiros, é estimado um custo adicional, denominado de assessoria técnica, que representa os custos corporativos (*overhead*) da Companhia a ser assumido pelas investidas.

ii. *Prática contábil de mensuração dos estoques de materiais*

Em 2011 o Grupo alterou sua política contábil com relação à mensuração dos estoques de materiais devido à implementação de controle físico dos itens do estoque integrado com o sistema contábil e passaram a reconhecer nos custos de construção apenas os materiais aplicados em suas obras, na medida em que são consumidos.

Antes da implementação destes controles, os materiais eram controlados fisicamente nos almoxarifados e contabilmente reconhecidos diretamente no custo quanto da entrada das notas fiscais de compras nas respectivas obras.

Essa alteração na política contábil não foi aplicada retrospectivamente por ser impraticável a determinação dos valores de estoque de materiais consumidos nos exercícios anteriores e teve um impacto imaterial no lucro por ação em 2011.

4 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Base de consolidação

i. *Controladas e controladas em conjunto*

As políticas contábeis e as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto (*joint venture*) são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle, controle compartilhado, se inicia, até a data em que o controle, controle compartilhado, deixa de existir. As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pelo Grupo.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como das coligadas, são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

ii. Operações controladas em conjunto

Operações controladas em conjunto são aqueles empreendimentos sobre cujas atividades a Companhia, direta ou indiretamente, controla em conjunto com outros investidores, por meio de acordo contratual que exige consentimento unânime para as decisões financeiras e operacionais.

Uma operação controlada em conjunto é uma operação na qual cada empreendedor utiliza seus próprios ativos com o objetivo das operações em conjunto. As demonstrações financeiras consolidadas incluem os ativos que o Grupo controla e os passivos nos quais ele incorre durante o curso das atividades visando à operação conjunta, e as despesas nas quais o Grupo tenha incorrido e sua participação nas receitas que auferir da operação conjunta.

iii. Operações executadas em regime de condomínio

Na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas foram consideradas para fins de consolidação as entidades regidas por meio da personalidade jurídica intitulada “Condomínio”.

A Companhia possui o poder de participar nas decisões financeiras e operacionais da entidade, sem controlar suas políticas de forma individual ou conjunta, mas influenciando-as de forma significativa. A Companhia responde pela execução da obra e por sua administração, administra os recursos financeiros oriundos do Condomínio e responde diretamente pela inadimplência de qualquer condômino, assumindo o saldo da cota inadimplente de forma a não prejudicar o fluxo financeiro da obra (vide Nota Explicativa nº 1 item b).

iv. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção de sua participação na empresa investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

a. Moeda estrangeira

Transações em moeda estrangeira, quando existentes, são convertidas para as respectivas moedas funcionais das entidades do Grupo pelas taxas de câmbio nas datas das transações. Ativos e passivos monetários denominados e apurados em moedas estrangeiras na data de apresentação são reconvertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio apurada naquela data. O ganho ou a perda cambial em itens monetários é a diferença entre o custo amortizado da moeda funcional no começo do período, ajustado por juros e pagamentos efetivos durante o período, e o custo é amortizado em moeda estrangeira à taxa de câmbio no final do período de apresentação. Ativos e passivos não monetários, quando existentes, denominados em moedas estrangeiras, que são mensurados pelo valor justo são reconvertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio na data em que o valor justo foi apurado. As diferenças de moedas estrangeiras resultantes na reconversão são reconhecidas no resultado. Itens não monetários,

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

quando existentes, que sejam medidos em termos de custos históricos em moeda estrangeira são convertidos pela taxa de câmbio apurada na data da transação.

b. Instrumentos financeiros

i. Ativos financeiros não derivativos

O Grupo reconhece os empréstimos e recebíveis e depósitos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual o Grupo se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

O Grupo desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Grupo transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelo Grupo nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou passivo individual.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Quando aplicável, os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Grupo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseada em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Grupo. Os custos da transação são reconhecidos conforme incorridos.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Caso o Grupo tenha a intenção e a capacidade de manter títulos de dívida até o vencimento, então tais ativos financeiros são classificados como mantidos até o vencimento. Os investimentos mantidos até o vencimento são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os recursos captados pelas operações de 1ª e 2ª emissão de debêntures estão aplicados em ativos financeiros e são classificadas como ativos financeiros mantidos até o vencimento.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os empréstimos e recebíveis abrangem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outros créditos.

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizadas na gestão das obrigações de curto prazo.

ii. Passivos financeiros não derivativos

O Grupo reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual o Grupo se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. O Grupo baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retirada, cancelada ou vencida.

O Grupo classifica os passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

O Grupo tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos e financiamentos, saldos de contas garantidas, fornecedores e outras contas a pagar.

Os limites de contas garantidas que tenham que ser pagos a vista e que façam parte integrante da gestão de caixa do Grupo são incluídos como um componente de empréstimos e financiamentos para fins de demonstração dos fluxos de caixa.

iii. Capital social

O capital social da Companhia é formado por ações ordinárias. As ações ordinárias são classificadas como capital no patrimônio líquido.

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Companhia, que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia. O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações emitidas até a data do balanço.

c. Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeito ao Ajuste a Valor Presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas (vide Nota Explicativa nº 7).

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando aplicável, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para suprir eventuais perdas na realização dos créditos, tomando como base a análise individual dos clientes.

A atualização monetária do período anterior à entrega dos imóveis utiliza como base o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), e a do período posterior à entrega dos imóveis utiliza o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) mais 1% (um por cento).

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

d. Estoques

i. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo acumulado de construção, que não excede o seu respectivo valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades concluídas ou não, ainda não comercializadas. O custo compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados) e terrenos, inclusive encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

ii. Estoques de terrenos

Os terrenos estão demonstrados ao valor de custo de aquisição ou mercado, dos dois o menor. O registro do terreno é efetuado por ocasião da assinatura de instrumento particular de promessa de compra e venda ou permuta, irrevogável e irretratável, não sendo reconhecido na fase de negociação. O terreno é registrado como um componente do estoque, em contrapartida de “Contas a pagar por aquisição de imóveis - espécie ou permuta” ou “Adiantamento de clientes - permutas”, no passivo circulante e não circulante. Prevalecem para essas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

iii. Estoques de materiais

São demonstrados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os líquidos de realização.

e. Adiantamentos a fornecedores

Os adiantamentos são demonstrados aos valores de realização e referem-se a antecipações aos fornecedores para aquisição de insumos, geralmente compras programadas em escala.

f. Comissões de vendas a apropriar

Representam despesas incorridas com a comissão de vendas de unidades a serem apropriadas ao resultado de acordo com a execução financeira da obra.

g. Investimentos

Investimentos em controladas

Os investimentos em controladas, como outras Sociedades e Sociedades com Propósitos Específicos (“SPE”), estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial, com base em balanço patrimonial levantado pelas respectivas investidas na mesma data-base do balanço da controladora.

Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços, ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

custos de materiais e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condições de uso conforme o seu propósito e os juros capitalizados dos empréstimos.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como imobilizado ou estoque, seu valor justo apurado na data da reclassificação torna-se seu custo para a contabilização subsequente.

h. Imobilizado

i. Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pela própria entidade inclui o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condições necessárias para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração e custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis para os quais a data de início para a capitalização seja 1º de janeiro de 2009 ou data posterior a esta.

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais) de imobilizado.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil líquido do imobilizado), são reconhecidos em outras receitas/despesas operacionais no resultado.

ii. Reclassificação para propriedade para investimento

Quando o uso da propriedade muda de ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento, a propriedade é remensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento. Qualquer ganho resultante dessa nova mensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda por redução ao valor recuperável anterior na propriedade específica, qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes no patrimônio na reserva de ajuste de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado.

iii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

iv. Depreciação

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do arrendamento. Terrenos não são depreciados.

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

As vidas úteis estimadas para os períodos correntes e comparativos são iguais, conforme segue:

Bens	Prazo de vida útil estimado	Taxa de depreciação a.a - %
Benfeitorias em imóveis alugados	10 anos	10
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Móveis e utensílios	10 anos	10
Veículos	5 anos	20
Equipamentos	5 anos	20
Benfeitorias em instalações de estande	1 ano	100

As estimativas de vidas úteis dos ativos imobilizados, que são base para cálculo da depreciação e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro, e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

Conforme OCPC 01 (R1), itens 14 a 19, os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, devem ser registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. A Companhia estima que os estandes tenham prazo de vida útil inicial estimada em 12 (doze) meses, e caso a vida útil estimada seja inferior, a Companhia promove a desmobilização e o consequente reconhecimento no resultado dos valores não recuperáveis.

i. Redução ao valor recuperável (impairment)

a. Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não-pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, a reestruturação do valor devido ao Grupo sobre

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

condições de que o Grupo não consideraria em outras transações, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título. Além disso, para um instrumento patrimonial, um declínio significativo ou prolongado em seu valor justo abaixo do seu custo é evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado

O Grupo considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado (para recebíveis e títulos de investimentos mantidos até o vencimento) tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda de valor específico. Todos os recebíveis e títulos de investimentos mantidos até o vencimento individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto à perda de valor por agrupamento conjunto desses títulos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva o Grupo utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma redução do valor recuperável com relação a um ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. Quando aplicável, as perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis ou ativos mantidos até o vencimento. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

Ativos disponíveis para venda

Quando aplicável, perdas por redução ao valor recuperável em ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidas pela reclassificação da perda acumulada reconhecida em outros resultados abrangentes no patrimônio líquido para o resultado. A perda acumulada que é reclassificada de outros resultados abrangentes para o resultado é a diferença entre o custo de aquisição, líquido de qualquer reembolso e amortização de principal, e o valor justo atual, decrescido de qualquer redução por perda de valor recuperável previamente reconhecida no resultado. As mudanças nas provisões de perdas por redução ao valor recuperável atribuíveis ao método dos juros efetivos são refletidas como um componente de receitas financeiras.

b. Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros do Grupo, que não as propriedade para investimento, estoques e imposto de renda e contribuição social diferidos, são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado. No caso de ágio e ativos intangíveis com vida útil indefinida, o valor recuperável é estimado todo ano.

Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável.

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

Quando aplicável, as perdas de valor recuperável é revertida somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

j. Ativos intangíveis

São avaliados ao custo de aquisição, deduzidos da amortização acumulada e das perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis da Companhia e de suas controladas compreendem basicamente, ativos com vida útil definida - *softwares*, que são amortizados por um prazo de cinco anos, definido com base no tempo de vida útil estimado e que reflete o benefício econômico do ativo intangível, cujo registro é feito na demonstração do resultado do período, na rubrica "Depreciação e amortização".

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os futuros benefícios econômicos incorporados no ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado, conforme incorridos.

k. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, correntes e diferidos, são reconhecidos na demonstração do resultado do período.

O Imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido da Companhia são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável.

As empresas controladas (exceto a MD Artefatos de Alumínio Ltda., Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A. e AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda., que são tributadas com base no lucro real) optaram pela sistemática de apuração com base no lucro presumido, pela qual o imposto de renda é calculado tomando como base a alíquota de 8% sobre a receita bruta de vendas (12% para contribuição social), incluindo as receitas financeiras. Os serviços de engenharia, empreitadas e administração de obras são tributados utilizando como base de cálculo 32% das receitas, com base nas alíquotas de lucro presumido mencionadas acima.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a recuperar esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Os efeitos do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças temporárias entre o lucro contábil, apurado pelo regime de competência (societário), e o lucro fiscal, apurado pelo regime de caixa, são reconhecidos como créditos ou débitos tributários diferidos.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido não é reconhecido para as seguintes diferenças temporárias:

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

- O reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja combinação de negócios e que não afete nem a contabilidade tampouco o lucro ou prejuízo tributável
- Diferenças relacionadas a investimentos em controladas, filiais e coligadas e participações em empreendimentos sob controle conjunto (*joint venture*) quando seja provável que elas não revertam num futuro previsível
- Imposto diferido não é reconhecido para diferenças temporárias tributáveis resultantes no reconhecimento inicial de ágio.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas à posição fiscais tomadas e se o pagamento adicional de imposto de renda e juros tenha que ser realizado. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada para com relação a todos os períodos fiscais em aberto baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas que podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem ser disponibilizadas, o que levariam a Companhia a mudar o seu julgamento quanto à adequação da provisão existente; tais alterações impactarão a despesa com imposto de renda no ano em que forem realizadas.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estejam disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

1. *Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes por permuta*
As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentadas pelo custo amortizado, isto é, acrescidas ou deduzidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas no estoque em contrapartida da rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado quando de sua formalização através de instrumento público ou particular, e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado pelos mesmos critérios apresentados na Nota Explicativa nº 4.r.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

m. Empréstimos, financiamentos e emissões

Os recursos financeiros tomados - sejam eles empréstimos, financiamentos ou emissões de debêntures - são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

n. Tributos a pagar, processos trabalhistas e cíveis

São provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as perdas são consideradas possíveis, são divulgadas nas Notas Explicativas nº 18 e 21. Os demais passivos contingentes, cujas perdas são consideradas remotas, não são provisionados e nem divulgados.

As obrigações legais são registradas, quando incorridas.

o. Passivos circulante e não circulante

Os passivos, circulante e não circulante, são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável e relevante os passivos circulante e não circulante são registrados em valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do passivo é apropriada ao resultado ao longo do prazo da transação com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva.

p. Provisões

Provisões são reconhecidas quando o Grupo possui uma obrigação legal ou quando é constituída como resultado de um evento passado e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para saldar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando o Grupo espera que parte ou toda provisão possa ser reembolsada, por exemplo, no âmbito de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando a expectativa de reembolso é praticamente certa. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

q. Benefícios a empregados

A Companhia concede apenas benefícios de curto prazo aos seus empregados, os quais são mensurados em uma base não descontada e são incorridos como despesas, conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se o Grupo tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

r. Apuração do resultado da atividade de incorporação de imóveis

São observados os procedimentos e as normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 1.266 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos (CPC 17) e de Orientação (OCPC 01 (R1) e OCPC 04) e Interpretação Técnica (ICPC 02) emitidos pelo CPC.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas

- O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual
- Os juros e variação monetária, incidentes sobre o “Contas a receber” a partir da entrega do empreendimento, são apropriados ao resultado na receita financeira quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas

- A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção
- O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamento de clientes”
- Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário, de financiamentos e de debêntures diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades, sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como os das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção
- A variação monetária incidente sobre o “Contas a receber” é apropriada ao resultado como receita de vendas, por meio do percentual de custo incorrido.

Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

- Permutas: para as permutas de terrenos com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária como um todo

- Provisão para garantia: constituída para cobrir gastos com reparos 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, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Os tributos incidentes sobre a diferença temporária entre a receita de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente conforme preconizado no CPC 32.

s. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre fundos investidos (incluindo ativos financeiros disponíveis para venda), receita de dividendos (exceto para os dividendos recebidos de investidas avaliadas por equivalência patrimonial na controladora), ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e reclassificações de ganhos previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos. A receita de dividendos é reconhecida no resultado na data em que o direito do Grupo em receber o pagamento é estabelecido. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

t. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias.

u. Demonstrações do valor adicionado

A Companhia elaborou Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BR GAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

v. Demais ativos e passivos

São deduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização, quando aplicáveis, e incluem os encargos incorridos *pro rata temporis*.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

w. *Informações por segmento*

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, conforme Nota Explicativa nº 1, possuindo um único segmento de negócio.

x. *Determinação do ajuste a valor presente*

Os itens sujeitos ao desconto a valor presente são:

- Contas a receber de clientes: É composto pela venda a prazo para clientes do Grupo com baixo risco de crédito. O Grupo realizou cálculo do valor presente para as vendas com prazo de pagamento superiores há 1 dia e calculados até data prevista para entrega das chaves. A taxa de desconto utilizada pela Administração para o desconto a valor presente desses itens é de 6,5% a.a e é baseada na taxa livre de risco de 3,0% acrescentada de um risco de crédito de 3,5%. A taxa de juros imputada em uma transação de venda é determinada no momento do registro inicial da transação e não é ajustada posteriormente.

y. *Novas normas e interpretações ainda não adotadas*

Diversas normas, emanadas das normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB ainda não entram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011, sendo essas:

Novos Standards, *ammendments* aos Standards e interpretações são efetivos para os períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2011, e não foram aplicados na preparação destas demonstrações financeiras. É esperado que nenhum desses novos Standards tenha efeito material sobre as demonstrações financeiras do Grupo exceto pelo IFRS 9 *Financial Instruments*, o qual é mandatório a partir de 1º de janeiro de 2013 e pode modificar a classificação e mensuração de ativos financeiros mantidos pelo Grupo. O Grupo não espera adotar esse standard antecipadamente e o impacto de sua adoção ainda não foi mensurado.

O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes aos IFRSs acima citados, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. A adoção antecipada dos pronunciamentos do IFRSs está condicionada à aprovação prévia em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários.

Normas, interpretações e alterações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia. As normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis da Companhia iniciados em 1º de janeiro de 2012 ou após essa data, ou para exercícios subsequentes. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da companhia.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgação	Aumento nas exigências de divulgações das transações envolvendo ativos financeiros, visando transparência às exposições de risco quando um ativo financeiro é transferido, mas ainda existe algum risco de exposição retido na Companhia. As alterações também exigem a divulgação da transparência de ativos financeiros quando não forem igualmente distribuídos no período.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Esclarece outras questões referentes ao IAS 39.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 12 - Tributos sobre o lucro	Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo de acordo com a IAS 40.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012
IAS 28 - Investimentos em Coligadas	Revisão do IAS 28 para incluir as alterações introduzidas pelos IFRSs 10, 11 e 12. Esclarece os conceitos de "Influência Significativa", exemplos para aplicação do método de equivalência patrimonial e como realizar testes por impairment para coligadas e coligadas em conjunto.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 27 - Demonstrações Separadas	Requerimentos do IAS 27 relacionados às demonstrações financeiras consolidadas são substituídos pelo IFRS 10. Requerimentos para demonstrações financeiras separadas são mantidas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substituiu o IAS 27 em relação aos requerimentos aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas e a SIC 12. O IFRS 10 determinou um único modelo de consolidação baseado em controle, independentemente da natureza do investimento. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação da investida e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
IFRS 11 - Contratos Compartilhados	Eliminou o modelo de Consolidação proporcional para as entidades com controle compartilhado, mantendo apenas o modelo pelo método da equivalência patrimonial. Eliminou também o conceito de "ativos com controle compartilhado", mantendo apenas "operações com controle compartilhado" e "entidades com controle compartilhado".	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Expande os requerimentos de divulgação das entidades que são ou não consolidadas nas quais as entidades possuem influência.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 13 - Mensurações ao Valor Justo	Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo, orienta como determinar o valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento ou alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 19 (revisada em 2011)	Alteram a contabilização dos planos de benefícios definidos dos benefícios de rescisão.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras	Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre os itens que são e os que não são posteriormente reclassificados para lucros e perdas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

5 Determinação do valor justo

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

i. Propriedade para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento do Grupo a cada final de exercício. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

ii. Outros passivos financeiros não derivativos

O valor justo, que é determinado para fins de divulgação, é calculado baseando-se no valor presente do principal e fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras. Quanto ao componente passivo dos instrumentos conversíveis de dívida, a taxa de juros de mercado é apurada por referência a passivos semelhantes que não apresentam uma opção de conversão.

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

A exposição do Grupo a riscos de crédito, moeda e taxa de juros relacionados a outros investimentos é divulgada na nota explicativa 25. Segue abaixo a composição dos saldos:

		Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010
Caixa e equivalentes de caixa		27.492	1.344	77.272	11.620
Aplicações financeiras					
Compromissadas com lastro de debêntures	(a)	426.249	501.278	426.249	501.277
Outras aplicações financeiras	(b)	66.629	22.705	92.423	40.664
		<u>492.878</u>	<u>523.983</u>	<u>518.672</u>	<u>541.941</u>
Total		<u>520.370</u>	<u>525.327</u>	<u>595.944</u>	<u>553.561</u>

- (a) Aplicação em fundo de renda fixa da Caixa Econômica Federal - CEF, denominado FI CAIXA CORPORATIVO RF LP, a partir dos recursos não utilizados da 1ª e 2ª emissão de debêntures - SFH. Os recursos não são classificados como caixa e equivalentes de caixas devido a necessidade de aprovação do Fundo de Investimento para liberação dos recursos. A Taxa de remuneração do exercício de 2011 foi de 9,49% (2010: 9,766%).

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

- (b) Correspondem a aplicações de liquidez imediata vinculadas a variação do CDI, as taxas de remuneração variam de 95% a 105% do CDI.

7 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Incorporação	24.883	65.596	519.992	434.072
Direitos creditórios (a)	96.199	71.087	-	71.087
Cessão de direitos	-	2.597	-	14.204
Outros	-	1.343	-	4.672
AVP	(24)	(1.589)	(8.905)	(13.540)
	121.059	139.034	511.087	510.495
Ativo circulante	84.357	86.017	379.118	335.636
Ativo não circulante	36.701	53.017	131.969	174.859

- (a) Refere-se à aquisição de direitos creditórios junto às Sociedades de Propósito Específicos (SPE), controladas ou controladas em conjunto, formalizadas em 2009 por meio de operação com a Caixa Econômica Federal e vinculada à emissão de debêntures (vide Nota Explicativa nº 1).

Os contratos pós-fixados são atualizados por índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) no período pré-chaves e IGPM (Índice Geral para o Mercado) mais um por cento (1 %), no período pós-chaves.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4. item “e” e item “r”“r”, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 1.266 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos (CPC 17) e de Orientação (OCPC 01(R1) e OCPC 04) e Interpretação Técnica (ICPC 02) emitidos pelo CPC para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Por conseguinte, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Contas a receber contratual	121.081	148.446	1.225.905	1.069.516
Ajustes societários	-	(7.823)	(705.913)	(545.481)
AVP	(24)	(1.589)	(8.905)	(13.540)
Contas a receber contábil	121.057	139.034	511.087	510.495

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Livre dos efeitos e ajustes contábeis, a carteira de contas a receber consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, respectivamente, totalizou R\$ 1.225.906 e R\$ 1.069.516.

Os saldos de adiantamento de clientes (incorporação e serviços) superiores ao montante de receita reconhecida no período montam R\$ 110.741 e R\$ 6.079 na controladora (R\$ 149.235 e R\$ 140.503, no consolidado - vide Nota Explicativa nº 20), em 31 de dezembro de 2011 e 2010, respectivamente, e encontram-se classificados na rubrica "Adiantamentos de clientes", no passivo circulante e não circulante.

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária, considerando-se que é imaterial o percentual de perdas históricas sobre o saldo de contas a receber da Companhia e suas controladas, assim como a nossa avaliação dos créditos vencidos (*aging*), tendo em vista que esses créditos referem-se substancialmente a incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas após a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes.

Os efeitos do ajuste a valor presente no resultado foram de R\$ 2.262 e R\$ 1.589 na controladora (R\$ 12.969 e R\$ 13.540, no consolidado), em 31 de dezembro de 2011 e 2010, respectivamente, cujos saldos apresentados acima estão líquidos desses efeitos.

8 Imóveis a comercializar

São representados por cotas de condomínios e incorporações disponíveis para venda. A composição dos estoques a comercializar é apresentada da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
De cotas de condomínios				
Em construção	-	-	1.517	14.500
Entregue	9.326	11.725	14.276	11.725
	<u>9.326</u>	<u>11.725</u>	<u>15.793</u>	<u>26.225</u>
De incorporações				
Em construção	-	-	84.848	85.009
Entregue	5.627	4.329	27.034	4.329
	<u>5.627</u>	<u>4.329</u>	<u>111.882</u>	<u>89.338</u>
	<u>14.953</u>	<u>16.054</u>	<u>127.675</u>	<u>115.563</u>
Total em construção	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86.365</u>	<u>99.509</u>
Total entregue	<u>14.953</u>	<u>16.054</u>	<u>41.310</u>	<u>16.054</u>

O total de juros capitalizados em 31 de dezembro de 2011 e 2010 é demonstrado no quadro abaixo:

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Juros capitalizados - Apropriados ao custo de incorporação	13.510	3.736	13.510	3.736
Juros capitalizados - Estoque	(611)	2.270	(611)	2.270
Juros capitalizados	12.899	6.006	12.899	6.006

A taxa utilizada para capitalização de juros em 2011 foi de 8,57% a.a (10,47% a.a em 2010).

9 Estoques de terrenos

O terreno de um empreendimento é transferido para a conta de “imóveis em construção”, no momento em que iniciam as obras do empreendimento. Os terrenos permutados são transferidos para “imóveis em construção”, conforme evolução financeira da obra, seguindo as mesmas premissas do percentual de evolução da obra “POC- Percentage of Completion”. Desta forma, são classificados no não circulante os terrenos permutados cuja sua transferência ocorra em período superior a doze meses.

Os estoques de terrenos estão compostos como segue:

9.1 Estoques de terrenos

a. Circulante

Empresa	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Moura Dubeux Engenharia S.A.	56.305	25.056	56.305	25.056
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	14.851	26.996
MD RN Grilo Construções Ltda.	-	-	1.510	1.075
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	-	-	1.111	1.111
MD PE Parque das Graças Ltda.	-	-	1	75
MD PE Life Ltda.	-	-	-	339
MD PE Cedro Empreend. Imobiliários Ltda.	-	-	369	369
MD Imóveis Ltda.	-	-	3.217	10.324
MD RN Alameda Lagoa Nova Constr. Ltda.	-	-	2.066	4.545
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda	-	-	26.284	24.869
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	-	-	65.468	6
Beach Class Conselheiro Residence Construções Ltda.	-	-	2.509	1.258
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	3.173	-
MD RN Moacyr Maia Construções Ltda	-	-	-	925
Global MD Natal Brisa Condomínio Clube Empreend. S/A.	-	-	-	29
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	-	-	1.680	-
MD RN Marcos Brandão Construções Ltda.	-	-	3.062	5.601
MD RN Edson Jovino Construções Ltda.	-	-	545	265
MD RN José Almeida Construções Ltda	-	-	760	1.395
Vivex PE Vila Natal	-	-	101	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	-	-	2.983	2.914
MD RN Geraldo Pinho Construções Ltda.	-	-	1.483	3.238
MD GL HPBV Ltda	-	-	5.304	-
MRV MD PE Jardim dos Coqueiros Incorporações Ltda	-	-	11	-
MRV MD PE Jardim dos Ipês Incorporações Ltda	-	-	6	-
MD CE Praca de Fátima Construções Ltda	-	-	269	-
MD RN Empresarial Capim Macio Construções Ltda	-	-	192	-
MD BA Ilha Empreendimentos Ltda	-	-	790	-
MD RN Rodolfo Helinski Construções Ltda	-	-	262	-
MD RN Jerônimo Costa Construções Ltda.	-	-	716	284
MD RN Vandir Gurgel Construções Ltda	-	-	3.587	27
MD CE Francisco Xerez Construções Ltda	-	-	105	4.480
MD AL Gruta Construções Ltda	-	-	494	3
MD RN Maria Bernadete Construções Ltda	-	-	1.691	32
MD RN Empresarial Herculanio Ltda	-	-	953	51
MD RN Cesar Rocha Construções Ltda	-	-	67	-
MD PE Recife Construções Ltda	-	-	6.348	-
MD PE Exata Grand Vitta Ltda.	-	-	277	-
MD PE Madalena Ltda	-	-	1.376	-
MD AL Antares Construções Ltda	-	-	350	-

Continua.

Notas Explicativas**Moura Dubeux Engenharia S.A.**
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

Empresa	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
MD RN Areia Preta Construções Ltda	-	-	373	-
MD CE Amazonas Ltda	-	-	2.354	-
MRV MD Caxangá Ltda	-	-	3.268	-
MD PE Litoranea Construções Ltda	-	-	317	-
MD PE Aguiar Construções	-	-	4.259	-
MD RN Firenze Construções Ltda	-	-	2	-
MD BA GB Empreendimentos Ltda	-	-	195	-
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda	-	-	227	-
MD GL Alameda Construções Ltda	-	-	684	-
MD PE Horizonte Construções Ltda	-	-	7.954	-
Condomínio Enseada do Mar	-	-	-	4.569
Condomínio Jardins das Ubaías	-	-	757	1.741
Condomínio Internacional Trade Center	-	-	8.181	21.654
Condomínio João Heráclio	-	-	9.797	28.212
Condomínio Porto Ravena	-	-	4.991	10.866
Condomínio Airtton de Almeida	-	-	975	5.175
Condomínio Atlântico Norte	-	-	2.610	7.796
Condomínio Atlântico Sul	-	-	2.507	7.481
Condomínio David Becker	-	-	1.347	6.926
Condomínio Morada do Rosarinho	-	-	504	3.708
Condomínio Engenho Guimarães	-	-	418	2.313
Condomínio Alameda Imperial	-	-	1.580	3.930
Condomínio Jardins Beira Rio	-	-	1.358	3.090
Condomínio Jardins do Capibaribe	-	-	-	2.574
Condomínio Jardim Casa Forte	-	-	3.412	-
Condomínio Alice Grilo	-	-	3.217	-
Condomínio Via Park	-	-	4.828	-
Beach Class Conventions	-	-	22.799	-
Estoque de terrenos - circulante	56.305	25.056	299.190	225.302
Estoque de terrenos	56.305	25.056	146.299	78.038
Estoque de terrenos - Permuta	-	-	152.891	147.264

b. Não circulante

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Moura Dubeux Engenharia S.A.	91.305	65.149	91.305	65.149
MD RN Alameda Lagoa Nova Constr. Ltda.	-	-	1.033	-
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	-	-	32.734	-
Beach Class Conselheiro Residence Construções Ltda.	-	-	1.464	-
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	2.909	-
MD RN Marcos Brandão Construções Ltda.	-	-	510	-
MD RN José Almeida Construções Ltda	-	-	127	-
MD RN Jerônimo Costa Construções Ltda.	-	-	656	-
MD RN Vandir Gurgel Construções Ltda	-	-	3.885	-
MD AL Gruta Construções Ltda	-	-	206	-
MD RN Maria Bernadete Construções Ltda	-	-	2.766	-
MD PE Madalena Ltda	-	-	115	-
MD CE Amazonas Ltda	-	-	196	-
Condomínio Jardins das Ubaías	-	-	376	-
Condomínio Internacional Trade Center	-	-	8.717	-
Condomínio João Heráclio	-	-	12.420	-
Condomínio Porto Ravena	-	-	3.346	-

Continua.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

	Controladora		Continuação. Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Condomínio Airton de Almeida	-	-	3.186	-
Condomínio Atlântico Norte	-	-	3.664	-
Condomínio Atlântico Sul	-	-	3.622	-
Condomínio David Becker	-	-	4.554	-
Condomínio Morada do Rosarinho	-	-	2.357	-
Condomínio Alameda Imperial	-	-	1.384	-
Condomínio Jardins Beira Rio	-	-	871	-
Condomínio Jardim Casa Forte	-	-	9.320	-
Condomínio Alice Grilo	-	-	7.733	-
Condomínio Via Park	-	-	3.136	-
Estoque de terrenos - não circulante	91.305	65.149	202.592	65.149
Estoque de terrenos	-	-	-	-
Estoque de terrenos - Permuta	91.305	65.149	202.592	65.149

10 Ativo fiscal corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
IRPJ	-	-	3.138	-
PIS	-	51	116	73
COFINS	-	247	533	391
IRRF	11.908	3.213	12.238	3.355
PIS/COFINS/CSLL (Retidos)	100	413	88	473
CSLL	63	63	1.208	74
ISS	1	1	23	11
INSS	-	-	4	-
OUTROS	-	-	1.525	3
	12.072	3.988	18.873	4.380

Em 31 de dezembro de 2011, o maior saldo mantido R\$ 12.238 consolidado, corresponde ao IRRF originado sobre rendimentos de aplicações financeiras.

11 Partes relacionadas

Os principais saldos, assim como as transações que influenciaram o resultado, relativas às operações com partes relacionadas são decorrentes de transações com empresas relacionadas e profissionais-chave da Administração.

11.1. Contrato de mútuo

A Companhia celebrou diversos contratos de “mútuo” (ativos e passivos) com partes relacionadas, com o objetivo de receber ou suprir demandas específicas de recursos relacionadas à sua estratégia de crescimento. Essas operações de mútuos estabelecem limites de crédito

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

predefinidos, sem data de vencimento determinada e são atualizadas pela variação do Índice Geral de Preço ao Mercado (IGP-M).

Em 31 de dezembro de 2011, foram efetuadas novas contratações e renovadas operações anteriores.

Com base nas condições anteriormente previstas, apresentamos a seguir os respectivos saldos de mútuos passivos e ativos:

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
<i>Ativo não circulante</i>	3.464	3.296	-	-
MD Artefatos de Alumínio Ltda.	4.207	4.000	-	-
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	-	736	-	-
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	3.883	110	-	-
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	18	-	9	-
MD GL HPBV Ltda	2.067	466	-	-
MD RN Grilo Construções Ltda.	2.035	2.080	-	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções Ltda.	1.872	1.134	1.872	1.134
MD PE Praia de Piedade Ltda.	6.264	3.562	6.264	3.562
MD PE Coral Ltda	122	115	60	58
MD PE Shopping Park Ltda.	-	151	-	-
MD PE Torres da Liberdade	725	-	-	-
MD PE Madalena Ltda.	7.315	949	-	-
MD AL Pogo Construções Ltda.	451	-	-	-
MD AL Antares Ltda	4.020	-	-	-
MD RN Hanna Safieh Construções Ltda.	-	-	7	-
MD RN Abel Pereira Construções Ltda.	637	293	-	-
MD RN Edson Jovino Construções Ltda.	295	1.430	-	-
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	250	-	-	-
MD BA GB Ltda	24	18	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	10.271	5.875	-	-
MD RN Life Construções Ltda.	305	-	-	-
MD RN José de Almeida Construções Ltda.	257	247	131	233
Global MD Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	12.083	815	-	408
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	334	309	-	-
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	306	-	131	-
MD CE Visconde do Rio Branco	-	587	-	-
MD CE Francisco Xerez Construções Ltda.	1.104	684	-	-
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	140	-	70	-
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos	27.792	6.364	10.184	-
MD Imóveis Ltda.	-	266	-	-
MD RN Jerônimo Costa Construções Ltda.	2.402	2.772	-	2.772
Desiderato Móveis Ltda	32	-	16	-
Clic Complexo Logístico	2.333	-	-	-
MD PE Enseada das Ondas Ltda.	68	-	68	-
MD PE Life	51	-	-	-
MD BA GMA Ltda	231	-	-	-
MD CE Nova Aldeota Construções	12	-	12	-
MD PE Parque das Graças	24	-	12	-
MD PE Novo Horizonte	170	-	-	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	366	-	-	-
MD RN Maria Bernadete	5	-	-	-
MD RN Firenze Ltda	519	-	519	-
MD RN MRV 01 Zona Norte	1.067	-	-	-
MD AL Gruta	794	-	-	-
MD CE Parque de Fátima Ltda	4.648	-	-	-
MD AL Farol Construções Ltda.	2.748	-	-	-
MD RN Soneto Potengi	3.250	-	-	-
MD RN Moacyr Maia	453	-	-	-
MD PE Recife Construções	443	-	159	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	331	-	-	-
MD RN Rodolfo Helinski Construções Ltda.	1.531	-	-	-
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	196	-	-	-
MD RN Empresarial Capim Macio Construções Ltda.	2	-	1	-
MD REAL ESTATE INVESTIMENTOS S.A	233	-	-	-
MRV MD COL PE VII IC SPE LTDA	4.926	-	4.926	-
MD PE Collem VII Construções Ltda	3.507	1.851	5.780	10.985
Outras				
	120.583	38.090	30.221	19.152

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Passivo não circulante				
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S/A	181	6.028	-	-
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	5.562	1.742	-	-
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	2.995	1.768	-	-
MD PE Beach Class Executive Ltda.	-	6.399	-	-
MD BA MDE Empreend. SPE Ltda.	10.768	7.511	-	-
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	6.111	5.945	-	-
MD RN Hanna Safieh Construções	-	3.081	-	-
MD AL Farol Construções Ltda.	-	1.810	-	-
MD CE Amazonas Construções Ltda.	2.451	3.561	-	-
MD PE Madalena Ltda.	-	3.003	-	-
MD RN Top Residencial	221	-	221	-
MD PE Enseada das Ondas Ltda.	-	1.769	-	-
Beach Class Conselheiros Residence Construções Ltda.	3.182	3.533	-	-
MD RN José de Almeida Construções Ltda.	-	1.997	-	-
MD RN Geraldo Pinho Construções Ltda.	155	683	-	-
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções Ltda.	1.435	2.487	-	-
MD RN Marcos Brandão Construções Ltda.	1.572	3.103	-	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	-	2.033	-	-
MJMD Empreendimentos Ltda.	2.069	11.404	2.069	12.261
MD PE Torres da Liberdade	3.359	-	-	-
MD BA MAG Empreendimentos	2.761	-	-	-
MD RN Bossa Nova Construções	2.048	-	-	-
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	675	-	-	-
MD RN Vandir Gurgel Construções Ltda.	8.926	-	-	-
MD CE Francisco Xerez Ltda.	1.471	-	-	-
MD PE Litorânea Construções Ltda.	2.149	-	-	-
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	2.537	-	-	-
MD RN Empresarial Herculanô Construções	295	-	-	-
MD RN Jerônimo Costa Construções Ltda.	24	-	-	-
MD Service Ltda	7.803	-	-	-
MRV MD COL PE VII IC SPE LTDA	-	-	100	-
MD RN Areia Preta Ltda	245	-	-	-
MD RN Cesar Rocha	160	-	-	-
MD PE CONJ DHALIA DA SILVEIRA	5.165	-	-	-
MD PE CLIC II	760	-	-	-
Outras	59	2.528	819	1.034
Total	75.139 ✓	70.385 ✓	3.209 ✓	13.295

Os rendimentos e despesas financeiras relacionados às operações intercompanhias são apresentados na Nota Explicativa nº 24.

Para a data-base de 31 de dezembro de 2011 e 2010, além das remunerações dos mútuos não houve outras transações.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)**11.2 AFAC ativo (não circulante)**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Global MD Natal Brisa Cond. Clube Empreendimentos S.A.	192	-	-	-
MD PE Praia de Piedade Ltda.	6.041	-	3.439	-
MD PE Parque das Graças	429	-	78	-
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	10.000	-	-	-
MD GL HPBV Ltda.	4.313	-	-	-
MD GL Alameda Construções	694	-	-	-
MD PE Aguiar Ltda.	2.374	-	1.696	-
MD RN César Rocha	56	-	-	-
VIVEX Vila Natal	360	-	314	-
MRV MD PE Jardim dos Ipês	5	-	-	-
MRV MD PE Jardim dos Coqueiros	22	-	13	-
MRV MD Olho D'água Incorporações	94	-	-	-
MRV MD Caxangá Incorporações	1.356	-	331	-
MD PE Life	731	-	279	-
MD RN MRV 01 Zona Norte Construções Ltda.	629	-	379	-
Global MD Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	426	-	426	-
MRV Vila Antunes Incorporações	17	-	17	-
MRV MD Collem PE VII Incorporações	375	-	375	-
MRV MD Lagoa I Incorporações	3	-	3	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento	109	-	109	-
MD PE Empresarial Agamenon	1.646	-	-	-
	<u>29.872</u>	<u>-</u>	<u>7.459</u>	<u>-</u>

Os AFACs são normalmente constituídos para suprir as necessidades de caixa em um determinado momento. A Companhia converte o AFAC em capital social pelo menos uma vez em cada exercício.

11.3. AFAC passivo (não circulante)

Em 31 de dezembro de 2011 não existiam saldos de AFAC passivo na controladora.

Descrição	12/2011	12/2010
MD PE Parque das Graças	-	73
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	4.181	8.014
Global MD Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	2.466	796
MD PE Life Ltda.	-	16
MD GL HPBV Ltda.	1.233	-
MD PE Praia de Piedade Ltda.	2.234	1.187
Global MD Natal Brisa Condomínio Clube Empreendimentos S.A.	1.286	2.409
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	2.240	576
Vivex PE Vila Natal	54	-

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Descrição	12/2011	12/2010
MRV MD Collem PE VII Incorporação Ltda.	284	73
MD RN MRV 01 Zona Norte Construções Ltda.	823	-
MRV MD PE Jardim dos Coqueiros Incorporações Ltda.	-	-
MRV MD PE Jardim dos Ipês Incorporações Ltda.	-	-
MD GL Alameda Construções	-	-
MD Aguiar Construções Ltda.	-	-
MRV MD Caxangá Ltda.	1.489	-
Total	16.290	13.144

Benefícios a empregados

A Companhia fornece a seus empregados benefícios que englobam: assistência médica, seguro de vida em grupo, seguro acidente de trabalho, auxílio-habitação, auxílio-educação e auxílio-fardamento.

11.4. Remuneração de pessoal-chave da Administração

Em 31 de dezembro de 2011, a remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Direção e o Conselho de Administração da Companhia, totalizou R\$ 1.447 (R\$ 403 em 31 de dezembro de 2010), e inclui salários e honorários.

Os diretores da Companhia controlam 100% das ações com direito de voto.

Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia não dispunha de qualquer tipo de plano de opção de compra de ações (pagamento baseado em ações) ou contrato de plano para benefício definido ou contribuição definida de aposentadoria para seus diretores e/ou funcionários.

12 Propriedade para investimento

O Pronunciamento Técnico CPC 28 (Propriedades para Investimento) define que as propriedades que sejam mantidas pela Companhia com o objetivo de auferir renda de aluguel ou para valorização do capital caracterizam-se como propriedades para investimento. Por este motivo, a Administração da Companhia definiu que alguns de seus imóveis serão destinados à obtenção de renda por meio de aluguel e valorização de capital, sendo vedada a sua venda no curto e longo prazos.

A decisão de tornar alguns ativos em bens destinados à obtenção de renda vem da estratégia da Administração em manter fluxos de caixa contínuos e perenes capazes de suportar os gastos fixos da Companhia de forma que os resultados de sua atividade principal sejam refletidos da melhor forma possível.

Outros ativos em forma de terrenos situados na retro-área do Porto de Suape - PE foram adquiridos com a perspectiva de valorização do capital investido. A Companhia, através de estudos de mercado e avaliações, vislumbra em período curto, a rápida valorização dos seus investimentos, considerando a expansão da economia do Estado de Pernambuco e, em especial, o volume de negócios que estão sendo desenvolvidos no entorno do Porto de Suape. Além do preço pago pelos terrenos a Companhia não fez nenhum outro gasto.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

A tributação diferida sobre os ajustes de avaliação foi realizada às alíquotas, conforme regime tributário das empresas que a realizaram (vide Nota Explicativa nº 19).

						Avaliações		
		Saldo 2010	Aquisições	Alienações	Reclassificação	Patrimônio líquido	Resultado	Saldo 2011
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.								
Terrenos em Cabo de Santo Agostinho	(a)	26.292	-	-	-	-	18.367	44.659
Salas do Edifício Empresarial Internacional Trade Center	(b)	1.916	-	-	-	-	329	2.245
Lojas do Edifício Empresarial Internacional Trade Center	(b)	6.766					1.160	7.926
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.								
Salas do Edifício Rio Mar	(c)	37.555	-	(23.172)	(14.383)	-	-	-
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.								
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	(d)	-	951	-	-	-	32.359	33.310
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	(e)	-	286	-	-	-	-	286
Sítio Nova Ponte - Cabo de Santo Agostinho	(f)	-	292	-	-	-	-	292
MD PE Aquarela Construções Ltda.								
Terrenos em Cabo de Santo Agostinho	(a)	-	5	-	-	-	6.448	6.453
MD Imóveis Construções Ltda.								
Terrenos em Cabo de Santo Agostinho	(a)	-	16.628	-	-	-	2.355	18.983
Total		72.529	18.162	(23.172)	(14.383)	-	61.018	114.154

- (a) Terreno localizado na Rodovia BR 101 - Sul - Cabo de Santo Agostinho - PE, da Gleba 4-E, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar.
- (b) 14º andar, 3 salas e 1 loja do Edifício Empresarial International Trade Center, adquiridas por meio de uma permuta secundária realizada com o Condomínio do Edifício Empresarial International Trade Center, cujas rendas de aluguéis a Administração da Companhia tem a intenção de auferir quando da conclusão do empreendimento, prevista para agosto de 2013.
- (c) 7 andares da Torre A e 3 andares da Torre B no Edifício Empresarial Rio Mar, adquiridas por meio de permuta secundária realizada com o Condomínio do Edifício Empresarial Rio Mar, cujas rendas de aluguéis a Administração da Companhia tem a intenção de auferir. No decorrer do exercício de 2011 a Companhia alienou as salas comerciais do empreendimento, considerando que a projeção de valorização do ativo atingira seu ápice.
- (d) Terreno conhecido como “Sítio Garantia” localizado na Rodovia BR 101 - Sul - Jaboatão dos Guararapes, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar.
- (e) Terreno situado no Cabo de Santo Agostinho - PE, área remanescente do Engenho Ilha, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar.
- (f) Terreno conhecido como “Sítio Nova Ponte” situado no Cabo de Santo Agostinho - PE, área remanescente do Engenho Ilha, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar.

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada pelo método de avaliação de mercado, suportado por laudo de avaliação e pelo valor negociado entre as partes na data da transação. Os terrenos descritos nas letras “e” e “f” acima não foram objeto de avaliação a valor justo.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

A avaliação foi realizada por firma independente utilizando método comparativo direto de mercado, e as premissas utilizadas encontram-se descritas a seguir:

	Valor M²	Área Total	Avaliação	Registo Contábil
			Valor Justo	
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.				
Terrenos em Cabo do Santo Agostinho				
Laudo de avaliação em dezembro de 2011	179	249.508	44.660.710	44.660.710
Salas Edifício Empresarial Internacional Trade Center				
Laudo de avaliação em dezembro de 2011	8.200	274	2.244.668	2.244.668
Lojas do Edifício Empresarial Internacional Trade Center				
Laudo de avaliação em dezembro de 2011	8.200	967	7.925.710	7.925.710
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	185	180.000	33.310.000	33.310.000
MD PE Aquarela Construções Ltda.				
Terrenos em Cabo de Santo Agostinho	179	36.053	6.453.299	6.453.299
MD Imóveis Construções Ltda				
Terrenos em Cabo de Santo Agostinho	179	106.054	18.983.080	18.983.080

13 Investimentos em controladas e controladas em conjunto

A Companhia reconheceu resultado líquido de R\$ 171.303 em 31 de dezembro de 2011 (em 31 de dezembro de 2010, R\$ 191.533) de equivalência patrimonial em coligadas, controladas e empreendimentos controlados em conjunto.

A Companhia possui influência significativa nas decisões operacionais e de gestão nos empreendimentos em que não é controladora (controle compartilhado), já nos condomínios a Companhia é responsável pela sua consecução, como construtora, condômina ou com acúmulo de ambas as responsabilidades.

O quadro a seguir apresenta um sumário das informações e movimentações financeiras em empresas controladas e empreendimentos controlados em conjunto. As informações apresentadas a seguir foram ajustadas pelo percentual de participação mantido pela Companhia em cada investimento.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Empresas	Data de fechamento	Participação	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total de ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Total de passivos	Patrimônio líquido	Ativo líquido Total	Participação dos não controladores nos ativos líquidos	Receita	Despesa	Lucro ou prejuízo	Participação do grupo nos lucros/prejuízos
Moura Dubeux Engenharia E Empreendimentos S.A.	31/12/2010	99,97	96.707	66.899	163.606	34.275	35.974	70.249	61.988	31.369	10	74.343	42.973	31.369	27.323
MD Imóveis Ltda.	31/12/2010	99,92	52.278	30.965	83.244	14.499	22.610	37.109	31.625	14.510	4	46.081	31.572	14.510	11.924
MD Edifício Hilsen De Azevedo Mota Ltda.	31/12/2010	99,70	12.418	2.582	15.000	8.517	1.048	9.566	7.233	(1.799)	(5)	11.284	13.082	(1.799)	(1.799)
MD Edifício Vanda Meira Ltda.	31/12/2010	99,70	6.082	223	6.304	4.281	612	4.893	2.000	(589)	(2)	7.388	7.977	(589)	(589)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	31/12/2010	99,70	14.071	1.872	15.944	1.633	9.467	11.100	3.923	921	3	12.363	11.442	921	918
MD Colonial Empreend. Imob. Ltda.	31/12/2010	50,00	11.081	4.189	15.270	1.890	3.773	5.663	7.130	2.477	-	7.576	5.099	2.477	2.477
MD Edifício Zeal Cardoso Ltda.	31/12/2010	99,70	4.057	357	4.414	316	853	1.169	1.828	1.418	4	5.041	3.624	1.418	1.413
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	31/12/2010	99,70	12.763	491	13.253	484	9.255	9.739	316	3.198	10	12.103	8.906	3.198	3.188
Novo Recife Empreendimentos Ltda	31/12/2010	33,33	25.921	-	25.921	7.750	10.171	17.921	8.004	(5)	-	51	-	51	(5)
MD Rn Empresarial Herculano Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	61	-	61	1	52	53	10	(2)	-	-	2	(2)	(2)
MD Pe Beach Class Executive Ltda.	31/12/2010	99,70	1.603	6.853	8.456	2.739	467	3.206	4.327	923	3	6.837	5.914	923	920
MD Pe Parque Das Graças Ltda.	31/12/2010	39,97	90	25	114	11	76	87	44	(16)	-	-	16	(16)	(16)
MD Rn Alameda Capim Macio Const. Ltda	31/12/2010	99,70	5.516	182	5.699	286	4.787	5.073	2.286	(1.660)	(5)	3.890	5.550	(1.660)	(1.660)
Global MD Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	31/12/2010	40,00	6.541	23	6.564	649	1.346	1.996	3.089	1.478	-	4.667	3.188	1.478	1.478
MD Rn Grilo Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	1.175	9	1.184	222	781	1.003	5	177	1	531	354	177	176
MD Rn Hanna Safieh Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	18.963	3.345	22.308	14.099	1.292	15.391	5.810	1.107	3	16.489	15.383	1.107	1.103
MD Rn José De Almeida Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	2.867	3.204	5.871	1.673	2.587	4.260	(17)	1.628	5	3.379	1.751	1.628	1.623
MD Rn Lufe Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	20.175	1.648	21.824	1.019	14.257	15.276	8.593	(2.045)	(6)	15.250	17.295	(2.045)	(2.039)
MD Pe Torres Da Liberdade Ltda.	31/12/2010	99,70	17.068	268	17.337	12.903	1.489	14.392	921	2.024	6	19.828	17.804	2.024	2.018
Agm Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2010	99,92	8.181	226	8.406	8.127	-	8.127	(110.710)	110.989	93	125.835	14.846	110.989	110.896
MD Pe Madalena Ltda.	31/12/2010	99,70	4.381	4.069	8.449	2.392	4.896	7.288	12	1.149	3	5.335	2.886	1.149	1.146
MD Ce Visconde Do Rio Branco Construções Ltda.	31/12/2010	70,00	11	-	11	-	1	1	10	(1)	-	-	1	(1)	-
MD Pe Shopping Park Ltda.	31/12/2010	50,00	27.570	30.434	58.004	1.409	11.900	13.310	38.102	6.592	-	21.033	14.441	6.592	6.592
MD Pe Enseada Das Ondas Ltda.	31/12/2010	99,70	1.359	2.089	3.448	599	268	868	246	2.335	7	5.001	2.667	2.335	2.328
MD Rn Soneto Potengi Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	9.523	1.065	10.588	1.104	4.440	5.544	3.150	1.894	6	7.691	5.798	1.894	1.888
MD Pe Lufe Ltda.	31/12/2010	39,99	747	69	817	611	99	710	(8)	115	-	678	563	115	115
MD Pe Praia De Piedade Ltda	31/12/2010	39,99	4.524	4.001	8.525	4.620	1.569	6.189	380	1.956	-	8.145	6.189	1.956	1.956
MD Pe Distribution Park Suape	31/12/2010	99,99	76	5.945	6.021	58	8	5.946	411	-	-	809	198	411	411
Clic - Complexo Logístico E Industrial Do Cabo S.A.	31/12/2010	100,00	20	-	20	-	15	15	7	(2)	-	-	2	(2)	(2)
Beach Class Conselheiro Residencial Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	2.109	3.769	5.878	2.532	3.152	5.684	10	185	1	367	182	185	184
MD Rn Geraldo Pinho Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	3.969	2.245	6.213	3.412	1.948	5.359	(40)	894	3	4.605	3.712	894	891
MD Ba Mde Empreendimentos Spe Ltda	31/12/2010	99,70	2.229	12.046	14.275	475	8.851	9.325	1.305	3.644	11	11.073	7.429	3.644	3.634
MD Rn Macayr Maia Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	3.534	5.305	8.838	2.210	4.857	7.067	376	1.395	4	8.794	7.399	1.395	1.391
Global MD Natal Brisa Cond. Clube Empreend. S.A.	31/12/2010	48,99	4.698	8.530	13.228	5.539	3.197	8.735	2.974	1.519	-	9.137	7.619	1.519	1.519
MD Pe Condomínio Empresarial	31/12/2010	99,70	62.026	45.061	107.087	16.811	55.060	71.871	35.042	174	1	194	20	174	173
MD Al Popo Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	2.645	5.182	7.826	1.254	4.477	5.731	82	2.013	6	8.354	6.341	2.013	2.007
MD Al Farol Construções Ltda	31/12/2010	99,70	5.849	6.112	11.961	3.176	5.620	8.796	624	2.542	8	7.716	5.175	2.542	2.534
MD Ba Mag Empreendimentos Spe Ltda.	31/12/2010	99,70	4.418	773	5.191	528	4.642	5.170	8	12	-	5.113	5.100	12	12
MD Ce Parque De Fátima Construções Ltda.	31/12/2010	80,00	10.771	11.889	22.660	2.356	16.335	18.691	10	3.959	792	16.233	12.274	3.959	3.167
MD Rn Marcos Brandão Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	6.648	3.503	10.151	3.154	6.689	9.843	2	306	1	1.863	1.557	306	305
MD Pe Alameda Imperial Ltda.	31/12/2010	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10
Vivex Pe Vila Natal Construções Ltda.	31/12/2010	100,00	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10
MD Rn Alameda Lagoa Nova Ltda	31/12/2010	99,70	4.877	2.819	7.697	2.265	5.359	7.624	(8)	81	-	1.984	1.003	81	80
MD Pe Novo Jardim Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	2.805	2.952	5.756	1.481	1.326	2.807	1.409	1.540	5	6.867	5.327	1.540	1.536
MD Pe Exata Grand Vitta Ltda.	31/12/2010	50,00	1.532	533	2.065	915	65	980	(37)	1.122	-	2.754	1.632	1.122	1.122
Clic Administradora S.A.	31/12/2010	99,94	5	-	5	-	-	-	5	-	-	-	-	-	5
MD Rn Bossa Nova Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	3.306	1.932	5.138	89	4.460	4.550	10	578	2	3.446	2.868	578	577
MD Rn Maria Bernadete Construções Ltda	31/12/2010	99,70	44	-	44	8	26	34	10	-	-	-	-	-	-
MD Al Gruta Construções Ltda	31/12/2010	99,70	27	-	27	16	3	19	10	(2)	-	-	-	2	(2)
MD Pe Empresarial Agamenon Const. Ltda	31/12/2010	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10
MD GI Hpbv Ltda	31/12/2010	50,00	5	-	5	-	-	-	5	-	-	-	-	-	3
MD Pe Recife Construções Ltda	31/12/2010	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10
MD Pe Pirus Construções Ltda	31/12/2010	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10
MD Pe Residencial Construções Ltda	31/12/2010	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10
MD Agular Construções Ltda	31/12/2010	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10
MD Pe Solaris Construções Ltda	31/12/2010	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10
MD Ce Praga De Fátima Construções Ltda	31/12/2010	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10
MD Ce Amazonas Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	4.421	4.590	9.011	2.714	5.408	8.122	8	881	3	3.243	2.362	881	878
MD Rn Vandr Gurgel Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	35	-	35	1	49	50	10	(26)	-	-	26	(26)	(25)
MD Artefatos De Alumínio Ltda.	31/12/2010	99,98	45	106	152	6	3.323	3.329	(2.722)	(455)	-	52	507	(455)	(273)
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	31/12/2010	99,70	1.112	1.705	2.817	44	4.099	4.143	(908)	(417)	(1)	-	417	(417)	(416)
MD Real Estate Investimentos S.A.	31/12/2010	50,00	-	-	-	-	1	1	(1)	-	-	-	-	-	-
Mvz Md Collem Pe Vti Incorporação Ltda.	31/12/2010	40,00	63	28	92	18	73	92	-	-	-	-	-	-	-
MD Rn Dubeux Empreendimentos Spe Ltda.	31/12/2010	99,70	837	479	1.316	234	1.437	1.671	(1)	(353)	(1)	141	494	(353)	(352)
MD Ce Francisco Xerez Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	4.517	-	4.517	79	4.466	4.544	10	(37)	-	(7)	30	(37)	(37)
MD Rn Jerônimo Costa Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	301	-	301	41	266	307	10	(15)	-	-	15	(15)	(15)
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	31/12/2010	40,00	2.943	-	2.943	7	589	597	2.918	(571)	-	-	571	(571)	-
MD Pe Cadro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2010	99,99	374	180	554	36	847	883	(1.217)	-	-	42	1.258	(1.217)	(1.217)
MD Rn Abel Pereira Construções Ltda.	31/12/2010	99,70	266	13	279	-	300	300	9	(31)	-	1	32	(31)	(31)
TOTAL			502.029	290.784	792.813	175.571	291.019	466.590	127.952	198.271	971	510.701	312.430	198.271	191.533

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Empresas	Data de fechamento	Participação	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total de ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Total de passivos	Patrimônio líquido	Ativo líquido Total	Participação dos não controladores nos ativos líquidos	Receita	Despesa	Lucro ou prejuízo	Participação do grupo nos lucros/prejuízos
Moura Dubeux Engenharia E Empreendimentos S.A.	31/12/2011	99,97	74.835	85.755	160.590	32.076	17.302	49.377	94.080	17.132	5	57.527	40.395	17.132	17.128
Md Inovais Ltda.	31/12/2011	99,92	31.446	53.699	85.145	3.822	33.808	37.630	46.342	972	-	21.278	20.306	972	971
Md Edifício Hilton De Assevero Mota Ltda.	31/12/2011	99,70	2.345	3.706	6.051	1.933	521	2.456	5.434	162	-	2.809	2.647	162	161
Md Edifício Vanda Mota Ltda.	31/12/2011	99,70	9.616	4	9.620	4.955	4.163	9.118	1.411	(909)	(3)	2.378	3.288	(909)	(907)
Md Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	31/12/2011	99,70	1.951	3.092	5.043	1.801	96	1.897	4.943	(1.697)	(5)	1.145	2.842	(1.697)	(1.692)
Md Edifício Zona Cardosa Ltda.	31/12/2011	99,70	4.653	1.173	5.829	283	203	486	3.145	2.198	7	3.038	841	2.198	2.091
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	31/12/2011	99,70	15.307	503	15.810	8.628	4.701	13.329	3.514	(1.033)	(3)	6.814	7.848	(1.033)	(1.030)
Md Colonial Empreend. Imob. Ltda.	31/12/2011	100,00	69.665	1.125	70.791	12.935	15.286	28.220	19.213	23.358	-	53.082	29.724	23.358	27.959
Md Pe Beach Class Executive Ltda.	31/12/2011	99,70	6.166	3.607	9.773	1.410	356	1.767	5.249	2.757	8	13.206	10.450	2.757	2.746
Md Pe Parque Das Grapas Ltda.	31/12/2011	39,97	133	1.242	1.375	456	439	895	28	452	-	452	-	452	452
Md Pe Casagani Construções Ltda.	31/12/2011	40,00	3.270	1	3.271	661	2.608	3.269	4	(2)	-	-	2	(2)	(2)
Md Pe Madalena Ltda.	31/12/2011	99,70	2.947	3.997	6.944	2.195	1.121	3.317	1.161	2.467	7	10.944	8.478	2.467	2.459
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	31/12/2011	33,33	27.284	-	27.284	3.961	7.297	11.258	15.932	94	-	94	-	94	94
Md Pe Shopping Park Ltda.	31/12/2011	50,00	82.305	98	82.403	39.715	3.780	43.495	36.694	2.214	-	31.584	29.370	2.214	2.214
Md Pe Enseada Das Ondas Ltda.	31/12/2011	99,70	6.349	2.148	8.497	1.041	2.694	3.735	2.580	2.182	7	7.672	5.490	2.182	2.175
Global Md Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	31/12/2011	49,00	9.104	-	9.104	1.493	3.165	4.658	4.747	(299)	-	4.082	4.381	(299)	(1.300)
Md Ra Gêlo Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	5.244	5.883	11.126	629	3.932	4.560	181	6.585	19	7.237	852	6.385	6.346
Md Ra Havaia Safed Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	20.576	254	20.831	14.068	4.974	19.042	6.917	(5.126)	(15)	2.004	7.132	(5.126)	(5.113)
Md Ra Josa De Almeida Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	4.172	2.005	6.177	2.000	2.805	4.805	1.611	(238)	(1)	4.596	4.834	(238)	(238)
Md Ra Lifa Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	10.495	1.725	12.220	1.254	10.936	12.190	6.548	(6.518)	(20)	2.361	8.879	(6.518)	(6.498)
Md Ra Soneto Potengi Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	13.155	367	13.522	8.305	3.676	11.981	5.044	(5.503)	(11)	5.528	9.031	(5.503)	(5.493)
Md Ra Lifa Ltda.	31/12/2011	39,99	(732)	3.062	2.330	800	1.071	1.871	(170)	629	-	2.589	1.960	629	352
Md Pe Praia De Piedade Ltda.	31/12/2011	39,99	19.976	1.625	21.600	6.277	7.198	13.475	2.336	5.790	-	5.790	-	5.790	5.790
Beach Class Consultores Residencial Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	3.168	6.678	9.846	5.004	4.224	9.228	194	423	1	5.476	5.033	423	422
Md Pe Distribution Park Suape Ltda.	31/12/2011	99,99	79	6.111	6.191	15	8	23	5.956	212	-	325	113	212	212
Clic - Complexo Logístico E Industrial Do Cabo S.A.	31/12/2011	100,00	20	-	20	-	16	16	5	(1)	-	-	1	(1)	(1)
Md Ra Geraldo Pinho Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	4.573	4.018	8.591	4.987	1.093	6.081	854	1.656	5	5.769	4.133	1.656	1.651
Md Ra Mde Empreendimentos Spa Ltda.	31/12/2011	99,70	13.734	11.153	24.887	10.763	6.312	17.075	4.949	2.862	9	13.197	10.335	2.862	2.854
Md Ra Moezy Maia Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	14.745	38	14.783	7.369	4.158	11.526	1.772	1.485	4	11.444	9.959	1.485	1.481
Global Md Natal Brita Condominio Clube Empreendimentos S.A.	31/12/2011	48,99	11.325	103	11.428	4.225	2.987	7.212	6.414	(2.197)	-	8.211	10.409	(2.197)	(3.674)
Md Ra Condomínio Emp. Central Ltda.	31/12/2011	99,70	101.140	83.877	185.017	92.453	52.511	144.975	13.604	26.438	79	57.872	31.434	26.438	26.359
Md Al Povo Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	16.414	-	16.414	7.438	8.000	15.439	2.095	(1.119)	(3)	8.578	9.697	(1.119)	(1.116)
Md Ba Dubeux Empreendimentos Spa Ltda.	31/12/2011	99,70	4.750	6.504	11.254	4.329	6.115	10.445	(354)	1.164	3	8.472	7.309	1.164	1.160
Md Al Farol Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	19.784	1	19.785	11.296	5.562	16.858	3.166	(239)	(1)	12.967	13.206	(239)	(238)
Md Ra Mag Empreendimentos Spa Ltda.	31/12/2011	99,70	2.617	4.503	7.120	773	788	1.561	21	5.538	17	12.599	7.061	5.538	5.522
Md Ra Alameda Lagoa Nova Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	3.760	4.234	7.994	2.889	3.731	6.620	72	1.302	4	5.996	4.694	1.302	1.298
Md Ra Marcos Brandão Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	7.476	4.677	12.153	4.673	5.988	10.661	308	1.184	4	6.568	5.384	1.184	1.180
Md Al Jacarcica Construções Ltda.	31/12/2011	49,00	3.019	186	3.205	51	2.256	2.307	2.346	(1.448)	-	-	1.448	(1.448)	-
Md Pe Alameda Imperial	31/12/2011	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Vivax Pe Vila Natal Construções Ltda.	31/12/2011	100,00	105	-	105	-	101	101	4	-	-	-	-	-	-
Md Pe Novo Jardim Construções S/A	31/12/2011	100,00	4.131	2.007	6.139	2.466	842	3.309	2.949	(119)	-	5.811	5.930	(119)	(119)
Md Pe Exata Grand Vittm Ltda.	31/12/2011	50,00	5.272	26	5.298	870	1.977	2.847	1.085	1.366	-	3.742	2.376	1.366	1.366
Clic Administradora S.A.	31/12/2011	99,94	5	-	5	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-
Md Ra Bossa Nova Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	3.540	5.193	8.732	1.005	4.154	5.159	989	2.984	9	8.543	5.558	2.984	2.976
Md Ra Jactonias Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	1.660	696	2.356	1.069	1.217	2.286	(6)	161	5	961	775	15	15
Md Ca Amarelo Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	7.751	5.068	9.819	3.352	3.919	7.271	880	1.659	5	8.467	6.808	1.659	1.654
Md Ca Parque Da Fátima Construções Ltda.	31/12/2011	80,00	9.447	14.029	23.476	14.623	1.733	16.357	3.175	3.945	-	17.501	13.556	3.945	3.945
Md Ra Vianir Gurgel Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	3.579	12.974	16.553	5.065	12.421	17.486	(14)	(917)	(3)	439	1.356	(917)	(914)
Md Ca Francisco Xavier Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	2.646	3.904	6.550	802	4.054	4.856	(27)	1.721	5	6.811	5.090	1.721	1.716
Agm Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2011	99,92	27	48.515	48.542	169	5.869	6.039	10.745	31.758	27	30.321	(1.437)	31.758	31.732
Md Ca Visconde Do Rio Branco Ltda.	31/12/2011	70,00	1.185	4.287	5.472	767	5.036	5.803	7	(337)	-	2.235	2.572	(337)	(337)
Md Ra Empreaserial Herculanu Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	1.109	337	1.446	346	1.351	1.696	8	(258)	(1)	(1)	258	(258)	(258)
Md Al Gruta Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	2.846	380	3.226	826	1.947	2.773	8	446	1	2.042	1.597	446	444
Md Ca Mario Teixeira De Carvalho Ltda.	31/12/2011	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Md Pe Empreaserial Agamenon Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	2.537	2.908	5.445	2.719	1.832	4.550	10	884	3	4.198	3.314	884	882
Md Gl Hpbv Ltda.	31/12/2011	50,00	10.610	-	10.610	1	10.958	10.959	5	(354)	-	5.104	5.458	(354)	(354)
Md Ra Mvrl Ol Zona Norte Construções Ltda.	31/12/2011	50,00	421	2.585	3.005	997	1.298	2.295	5	705	-	705	-	705	705
Md Ra Pira Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	10	-	10	-	7	-	10	(7)	-	-	7	(7)	(7)
Md Ra Residencial Construções Spa Ltda.	31/12/2011	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Md Agnir Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	4.320	1.186	5.506	5.353	160	5.513	10	(17)	-	-	17	(17)	(17)
Mvrl Md Pe Jardim Dos Coqueiros Incorporações Ltda.	31/12/2011	40,00	11	-	11	-	8	8	4	-	-	-	-	-	-
Mvrl Md Pe Jardim Dos Ipa Incorporações Ltda.	31/12/2011	40,00	6	-	6	-	2	2	4	-	-	-	-	-	-
Md Pe Solaris Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Md Ca Praça Da Fátima Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	1.323	-	1.323	99	1.016	1.115	10	197	1	208	11	197	197
Md Ra Empreaserial Capim Macio Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	217	-	217	15	196	210	10	(4)	-	-	4	(4)	(4)
Md Ra Rodolfo Helinski Construções	31/12/2011	99,70	377	-	377	64	331	395	10	(28)	-	(11)	17	(28)	(28)
Md Service Ltda.	31/12/2011	99,70	7.618	7.861	15.479	3.116	-	3.116	10	12.352	37	12.362	10	12.352	12.315
Md Ra Cesar Rocha Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	862	168	1.030	366	602	969	10	51	-	59	8	51	55
Md Al Antares Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	11.819	7	11.826	1.344	10.107	11.452	10	364	1	377	12	364	363
Md Ra Anais Prata Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	405	245	650	657	-	657	10	(18)	-	-	18	(18)	(18)
Md Ra Firmeza Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	149	-	149	148	5	153	10	(14)	-	-	14	(14)	(14)
Md Pe Litoranea Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	6.309	2.149	8.458	2.559	315	2.873	10	5.574	17	5.765	191	5.574	5.558
Md Gl Alameda Construções Ltda.	31/12/2011	50,00	1.001	-	1.001	87	900	987	1	13	-	57	44	13	13
Md Pe Novo Horizonte Construções Ltda.	31/12/2011	50,00	18.750	-	18.750	9	10.733	10.742	5	7.983	-	10.378	2.395	7.983	7.983
Md Ba Gm Empreendimentos Ltda.	31/12/2011	99,70	61	-	61	-	51	51	10	-	-	-	1	-	-
Md Al Via Expressa Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Md Ca Nova Aldeota Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	244	-	244	6	231	237	10	(3)	-	-	3	(3)	(3)
Md Pe Frangosa Construções Ltda.	31/12/2011	99,70	10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

14 Ativo imobilizado

Composição do imobilizado:

	Controladora							
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de computação	Terreno	Veículos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Benfeitorias em instalações de estande (*)	Total
Custo								
Saldo em 1º de janeiro de 2010	330	862	36	150	53	250	-	1.681
Adições	1.906	54	674	-	442	-	-	3.076
Saldo em 31 de dezembro de 2010	2.236	916	710	150	495	250	-	4.757
Saldo em 1º de janeiro de 2011	2.236	916	710	150	495	250	-	4.757
Adições	658	52	253	-	83	2.016	258	3.320
Alienações	-	(421)	(283)	-	(391)	-	-	(1.095)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	2.894	547	681	150	187	2.266	258	6.982
Depreciação								
Saldo em 1º de janeiro de 2010	(88)	(117)	(36)	-	(53)	-	-	(294)
Depreciação no período	(240)	(113)	(198)	-	(119)	-	-	(670)
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(328)	(230)	(234)	-	(172)	-	-	(964)
Saldo em 1º de janeiro de 2011	(328)	(230)	(234)	-	(172)	-	-	(964)
Depreciação no período	(742)	(79)	(16)	-	(139)	-	-	(976)
Alienações	-	158	488	-	535	-	-	1.181
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(1.070)	(150)	238	-	224	-	-	(759)
Valor contábil								
Em 1º de janeiro de 2010	242	745	-	150	-	250	-	1.387
Em 31 de dezembro de 2010	1.908	686	476	150	323	250	-	3.793
Em 31 de dezembro de 2011	1.824	396	919	150	411	2.266	258	6.225

	Consolidado							
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de computação	Terreno	Veículos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Benfeitorias em instalações de estande	Total
Custo								
Saldo em 1º de janeiro de 2010	452	1.826	95	150	73	1.377	799	9.647
Adições	1.968	416	690	-	443	1.661	356	5.539
Alienações	-	-	(202)	-	-	-	-	(202)
Saldo em 31 de dezembro de 2010	2.420	2.242	583	150	516	3.038	1.155	14.984
Saldo em 1º de janeiro de 2011	2.420	2.242	583	150	516	3.038	1.155	14.984
Adições	287	217	15	-	117	2.326	1.865	4.842
Alienações	-	-	737	-	162	-	(1.296)	(397)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	2.707	2.459	1.335	150	795	5.364	1.724	19.429
Depreciação								
Saldo em 1º de janeiro de 2010	(115)	(476)	(62)	-	(53)	(28)	(13)	(5.622)
Depreciação no período	(272)	(198)	-	-	(130)	(1.210)	(739)	(2.551)
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(387)	(674)	(62)	-	(183)	(1.238)	(752)	(8.173)
Saldo em 1º de janeiro de 2011	(387)	(674)	(62)	-	(183)	(1.238)	(752)	(8.173)
Depreciação no período	(349)	(844)	(209)	-	(147)	(780)	(105)	(2.547)
Alienações	-	0	(75)	-	-	-	-	(75)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(736)	(1.518)	(346)	-	(330)	(2.018)	(857)	(10.795)
Valor contábil								
Em 1º de janeiro de 2010	337	1.350	33	150	20	1.349	786	4.025
Em 31 de dezembro de 2010	2.033	1.568	521	150	333	1.800	403	6.811
Em 31 de dezembro de 2011	1.971	942	989	150	464	3.346	867	8.633

A despesa consolidada com depreciação contabilizada no exercício de 2011 totalizou R\$ 2.546 e R\$ 2.562 em 2010.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

15 Ativo intangível

	Controladora				Consolidado					
	12/2011		12/2010		12/2011		12/2010			
	Taxa de depreciação % a.a.	Custo	Amortização	Líquido	Taxa de depreciação % a.a.	Custo	Amortização	Líquido		
Concessão para uso de software	-	5.369	-	5.369	369	-	5.369	-	5.369	367
Marcas e Patentes	-	3	-	3	3	-	3	-	3	3
		5.372	-	5.372	372		5.372	-	5.372	370

A Companhia finalizou a primeira “onda” de implantação do ERP SAP versão ECC 6.0, com *Enhancement Package4 e Stack level 5*. A adoção desse novo ERP visa a suportar as operações de maneira integrada, com base tecnológica que permita crescimento futuro sem grandes investimentos em atualizações.

Durante o exercício de 2012, a segunda “onda” de implantação será concluída e a Companhia fará a mensuração do prazo e sua taxa de amortização.

Paralelamente à implantação do ERP SAP versão ECC 6.0, a Companhia implantou a primeira fase do *software* de apuração fiscal *Mastersaf*, que tem como finalidade o melhoramento das rotinas fiscais e à segurança da correta apuração dos impostos e confecção das obrigações acessórias, minimizando dessa forma os riscos tributários das operações.

16 Empréstimos, financiamentos e emissões

Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos

Empréstimos e financiamentos	Controladora		Consolidado		Vencimentos
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010	
Banco do Nordeste do Brasil S.A.	-	4.933	-	4.933	20/07/2015
Banco Itaú	2.490	-	2.490	-	31/01/2012
Banco Fibra S.A.	8.337	-	8.337	-	14/01/2013
Banco Daycoval S.A.	-	8.364	-	8.364	18/03/2013
União de Bancos Brasileiros S.A.	-	-	-	-	31/01/2012
Banco Industrial e Comercial S.A.	4.995	24.744	4.995	24.744	13/08/2014
Banco Guanabara S.A.	1.540	3.394	1.540	3.394	10/10/2012
Banco Rural	-	6.000	-	6.000	30/12/2013
Banco do Brasil S/A	58.405	13.729	58.405	25.969	31/01/2012
Bradesco	29.995	-	29.995	-	31/01/2012
Banco Pine S.A.	12.459	-	12.459	-	03/05/2013
Banco BMG S.A.	9.788	-	9.788	-	17/07/2014
Banco BNB	1.031	-	1.031	-	20/07/2015
BicBanco	16.205	-	16.205	-	31/01/2012
Banco Votorantim	10.132	-	10.132	-	23/11/2012
Banrisul	14.076	-	14.076	-	10/01/2015
Saldo bancários descobertos	360	1.621	3.174	1.798	
Ajuste a Valor Presente	(3.696)	(2.049)	(3.696)	(2.049)	
	166.117	60.736	168.931	73.153	
Circulante	98.002	33.562	100.816	45.979	
Não Circulante	68.115	27.174	68.115	27.174	

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

	Controladora		Consolidado		
Financiamentos - SFH	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010	Vencimentos
Banco Itaú BBA S.A.	-	-	11.452	21.487	31/01/2012
União de Bancos Brasileiros S.A.	-	-	-	14	31/01/2012
Banco Industrial e Comercial S.A.	-	-	-	4.002	13/08/2014
Banco do Brasil S/A	-	-	2.898	-	31/01/2012
Bradesco	-	-	50.608	9.780	31/01/2012
Banco Safra S.A.	-	-	7.677	3.853	01/10/2012
Caixa Econômica Federal	-	-	1.809	619	31/01/2012
	-	-	74.444	39.755	
Circulante	-	-	69.606	-	
Não Circulante	-	-	4.838	39.755	
	Controladora		Consolidado		
Debêntures	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010	Vencimentos
Debêntures - SFH 1ª Emissão Série Única	203.177	197.216	203.177	197.216	01/10/2014
Debêntures - SFH 2ª Emissão Série Única	407.579	406.702	407.579	406.702	01/10/2015
	610.756	603.918	610.756	603.918	
Circulante	-	-	-	-	
Não Circulante	610.756	603.918	610.756	603.918	

As taxas anuais de juros dos recursos captados, conforme acima, variam de 4,91% a 19,56% e de 9,64% a 19,56%, em 31 de dezembro de 2011 e de 31 de dezembro de 2010, respectivamente.

Vencimentos de longo prazo

Vencimento de longo prazo com SFH:

Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
2012	-	13.210	-	41.924
2013	199.530	9.037	200.935	13.235
2014	315.647	201.971	318.151	206.169
2015	163.694	406.874	164.623	409.519
	678.871	631.092	683.709	670.847

Vencimento de longo prazo sem SFH:

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Empréstimos, financiamentos e
debêntures

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
2012	-	13.210	-	13.210
2013	16.919	9.037	16.919	9.037
2014	51.028	4.756	51.028	4.756
2015	168	171	168	171
	<u>68.115</u>	<u>27.174</u>	<u>68.115</u>	<u>27.174</u>

Taxas de captação

Considerando a variação anual do CDI até 31 de dezembro de 2011 de 11,60%, apresentamos abaixo as taxas médias de captação, equivalentes prefixadas, das operações de financiamento da Companhia:

	Corporativas	SFH Total	Total
Custo Préfixado	<u>16,4%</u>	<u>9,8%</u>	<u>11,1%</u>

Debêntures**1ª emissão**

Em outubro de 2009, a Companhia emitiu 200 (duzentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e garantias adicionais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000, perfazendo o valor total de R\$ 200.000, as quais foram objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Oferta"). A realização da Oferta foi aprovada em assembleias gerais extraordinárias da Companhia realizadas em 27 de agosto e 23 de setembro de 2009. O início e o encerramento da oferta ocorreram no dia 1º de outubro de 2009.

A remuneração das debêntures será semestral e o valor nominal unitário será amortizado em 4 (quatro) parcelas semestrais, ocorrendo o primeiro pagamento em 1º de março de 2013 e a última parcela em 1º de outubro de 2014.

A totalidade das debêntures foi subscrita pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), representado por seu agente operador, Caixa Econômica Federal. Os recursos serão utilizados para financiar a construção de empreendimentos imobiliários enquadrados no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Em cumprimento ao CPC 08 - Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários, a Companhia apresenta abaixo o tratamento dado aos custos para captação da operação:

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

	R\$
<u>Emissão</u>	200.000
(-) Gastos com colocação	(1.698)
Ingresso líquido de recursos na companhia	198.302

Taxas da operação

Nominal	TR + juros de 8,6383%
Efetiva	TR + juros de 9,4300%

Apropriação de custo de transação ao resultado

Ano	R\$
2012	599
2013	599
2014	499
Total	1.698

2ª emissão

Em 27 de outubro de 2010, em ata de Assembléia Geral Extraordinária, os Acionistas aprovaram a segunda emissão de debêntures, em série única, não conversíveis em ações da Companhia.

Em 29 de outubro de 2010, foi realizada a segunda emissão de debêntures, com 400 (quatrocentos) títulos de debêntures emitidos, no valor total de R\$ 400.000, ao valor unitário de R\$ 1.000 na data da emissão. A espécie da emissão é com garantias reais, nos termos do art. 58 da Lei das Sociedades Anônimas.

Além das garantias reais, as debêntures são garantidas pela cessão fiduciária dos recebíveis, pela alienação fiduciária em garantia dos terrenos dos empreendimentos financiados, exceto daqueles empreendimentos financiados que receberão recursos no âmbito do crédito associativo, e pela alienação fiduciária das ações/quotas das SPE.

O prazo das debêntures é equivalente ao número de dias entre a data de subscrição e integralização das debêntures e o dia 1º de outubro de 2015, data do vencimento. O pagamento do valor nominal das debêntures será efetuado em cinco parcelas semestrais e sucessivas, ocorrendo o primeiro pagamento em 1º de outubro de 2013.

As debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da Taxa Referencial (TR), disponibilizada pelo Banco Central do Brasil, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um “cupom”, calculado a cada período de capitalização, conforme determinado na escritura, o qual reflete o *spread* de 8,36% ou 10,36%, a depender da aplicação do recurso.

Os pagamentos de juros ocorrerão semestralmente, a partir de 1º de abril de 2011, e as amortizações do principal também acontecerão a cada seis meses, após um período de carência de três anos, sendo o primeiro pagamento em 1º de outubro de 2013.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

A totalidade das debêntures foi subscrita e integralizada pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), representado por seu agente operador, Caixa Econômica Federal. Os recursos serão utilizados para financiar a construção de empreendimentos imobiliários enquadrados no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Em cumprimento ao CPC nº 08 (Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários), a Companhia apresenta a seguir o tratamento dado aos custos para captação da operação:

	R\$
Emissão	400.000
(-) Gastos com colocação	(1.379)
Ingresso líquido de recursos na companhia	398.621

Taxas da operação

Nominal	TR + juros de 8,36%
Efetiva	TR + juros de 10,36%

Apropriação de custo de transação ao resultado

Ano	R\$
2012	360
2013	360
2014	360
2015	300
Total	1.379

Resumo da Transação

Estrutura de capital	Classe/Série	Rating preliminar	Perspectiva	%	Montante (BRL MM)	Taxa de juros (%) máxima	Frequência de pagamento	Vencimento Final
	2ª emissão	A-(bra)(exp)	Estável	100	400	10,36	Semestral	out/15
Informações Relevantes	Data de emissão	Ativo	Emissor	Gestor - Fundo de investimento	Agente de cobrança	Agente fiduciário	Agência de "Rating" contratada	País da SPE
	29/10/2010	Financiamento à construção	Moura Dubeux Engenharia S.A	Caixa Econômica Federal	Moura Dubeux Engenharia S.A	Petra Personal Trader CTVM S.A	Fitch Ratings	Brasil

Obrigações contratuais restritivas (Covenants)

A Companhia possui certas obrigações contratuais restritivas em ambas as escrituras de emissão de debêntures. Na "Escritura particular da primeira emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com garantia real e garantias adicionais" e na "Escritura particular da segunda emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com garantia real e garantias adicionais" as restrições estão previstas na Cláusula 6.22 (vencimento antecipado).

As obrigações referem-se à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente (1ª emissão) e semestralmente (2ª emissão), pelo Agente Fiduciário.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Covenants

1ª emissão	2ª emissão
$(\text{Dívida Líquida}) / (\text{Patrimônio Líquido}) \leq 1,0;$	$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / \text{Patrimônio Líquido} \leq 1,0$
$(\text{Recebíveis} + \text{Estoques}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) \geq 1,3;$ e	$(\text{Recebíveis} + \text{Estoques} + \text{Receitas a Apropriar}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos a Apropriar}) > 1,3$ ou < 0
$(\text{EBITDA}) / (\text{Despesa Financeira Líquida}) \geq 1,5$ ou ≤ 0 , sendo $\text{EBITDA} \geq 0$	$(\text{EBITDA} / \text{Despesa Financeira Líquida}) \geq 1,5$ ou < 0 sendo o $\text{EBITDA} > 0$

Entende-se por:

- **Dívida líquida:** corresponde ao somatório das dívidas de empréstimos e financiamentos subtraído (i) das disponibilidades (somatório do caixa e das aplicações financeiras); (ii) da dívida SFH (conforme definido a seguir); e (iii) dos recursos oriundos das debêntures.
- **Dívida SFH:** corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo cujos recursos sejam oriundos do SFH ou da Emissão (incluindo os contratos de empréstimos): (i) de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Companhia em cada uma delas; e (ii) com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).
- **Patrimônio líquido:** corresponde ao patrimônio líquido, acrescido da participação de acionistas não controladores.
- **Recebíveis:** correspondem à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas notas explicativas das informações trimestrais consolidadas não auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03 (revogada).
- **Estoques:** correspondem ao valor apresentado na conta “Estoques”, de acordo com as informações trimestrais consolidadas não auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso.
- **Imóveis a pagar:** correspondem ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a pagar por aquisição de terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante.
- **EBITDA:** corresponde ao lucro operacional consolidado antes do resultado financeiro, acrescido de despesas com depreciação e amortização. A divulgação do EBITDA pode variar de empresa para empresa.
- **Despesa financeira líquida:** corresponde à diferença entre as despesas e as receitas financeiras consolidadas, conforme o caso, relativa aos últimos 4 (quatro) trimestres.

Em 31 de dezembro de 2011, a Administração da Companhia entende que está adimplente com o cumprimento de todos os *covenants* previstos nas escrituras anteriormente mencionadas.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

17 Contas a pagar por aquisição de imóveis

Espécie	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Moura Dubeux Engenharia S.A.	22.152	5.144	22.152	5.144
MD Imóveis Ltda.	-	-	-	265
B. C. Conselheiro Residence Construções Ltda.	-	-	-	900
MD CE Francisco Xerez Construções Ltda.	-	-	27	131
MD BA Dubeux Empreendimentos Ltda.	-	-	-	80
MD GL HPBV Ltda.	-	-	5.050	-
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	-	-	6.987	9.906
MD PE Empresarial Agamenon Construções	-	-	2.554	-
MD Aguiar Construções Ltda.	-	-	2.171	-
MD PE Beach Class Conselheiro Residence Ltda.	-	-	800	-
Condomínio B. C. Convention & Flats	-	-	22.799	-
MD PE Parque de Boa Viagem Ltda.	-	-	10.595	-
MRV MD Caxangá	-	-	658	-
Ajuste a Valor Presente	(1.099)	(109)	(1.099)	(109)
	21.053	5.035	72.694	16.317
Passivo Circulante Espécie	21.053	4.844	51.376	13.891
Passivo não circulante Espécie	-	191	21.318	2.426
Permuta	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Moura Dubeux Engenharia S.A.	-	9.193	-	9.193
MD Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	10.256	12.056
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	-	-	349	349
Global MD Natal Brisa Cond.Clube Empreend.	-	-	673	4.247
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda	-	-	12.504	17.419
MD RN Bossa Nova Construções Ltda	-	-	-	-
MD CE Visconde do Rio Branco Construções	-	-	2.447	-
	-	9.193	26.229	43.264
Passivo Circulante Permuta	-	1.500	24.004	19.671
Passivo não circulante Permuta	-	7.693	2.225	23.593

As contas a pagar por aquisição de imóveis são divididas em valores a pagar em espécie ou em imóveis adquiridos por meio de permuta, os quais se referem a compromissos assumidos cuja liquidação é realizada por meio da entrega de unidades imobiliárias concluídas.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

18 Obrigações sociais e tributárias

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>12/2011</u>	<u>12/2010</u>	<u>12/2011</u>	<u>12/2010</u>
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	4.226	6.928
CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	-	-	1.408	3.145
COFINS – Contribuição para Fin. da Seguridade Social	5.923	284	8.588	1.377
PIS – Programa de Integração Social	1.049	62	1.665	306
ISS – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza	249	160	1.672	671
Tributos retidos na fonte	374	277	1.116	501
Previdência Social	16	639	492	1.926
Parcelamentos Lei 11.941/09 - REFIS IV	6.539	16.565	8.828	21.412
Parcelamento Municipal	-	-	-	13
Obrigações Sociais	4.605	2.466	13.123	5.228
Outros	265	8	8.192	836
	<u>19.020</u>	<u>20.461</u>	<u>49.310</u>	<u>42.343</u>
Passivo circulante	12.481	3.896	36.788	21.940
Passivo não circulante	6.539	16.565	12.522	20.403

Tributo parcelado

Em novembro de 2009, a Companhia e algumas de suas controladas formalizaram a adesão ao Programa de Recuperação Fiscal, intitulado Refis IV, instituído pela Lei nº 11.941/09 de 27 de maio e pela Medida Provisória nº 470/09, visando ao recolhimento do montante de R\$ 23.695.

Até o presente momento a Companhia e suas controladas vêm cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Em cumprimento às regras do Refis IV, entre a data de adesão ao programa e 31 de dezembro de 2011 a Companhia e suas controladas recolheram R\$ 7.732 (R\$ 4.766 em 2010) à Secretaria da Receita Federal.

19 Ativos e passivos fiscais diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base tributária (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 1.266/09 do CFC, cuja principal divergência refere-se à aplicação do regime fiscal (caixa) em detrimento do regime contábil (competência).

As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos na Companhia, a qual é tributada pelo lucro real, são de: 15% para o imposto de renda; 10% para adicional do imposto de renda; 9% para a contribuição social; 1,65% para o PIS; e 7,6% para COFINS. Nas coligadas e controladas, tributadas com base no lucro presumido, foram utilizadas semelhantes alíquotas para o imposto de renda, adicional do imposto de renda e contribuição social, as quais são calculadas principalmente sobre a base de presunção do IRPJ de 8% e da CSLL de 12%, para o PIS 0,65% e para a COFINS 3%.

As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
TRIBUTOS DIFERIDOS ATIVOS:				
PIS	-	-	18	35
COFINS	-	-	85	162
IRPJ	-	-	64	79
CSLL	-	-	32	59
Total dos tributos diferidos ativos	-	-	199	335
TRIBUTOS DIFERIDOS PASSIVOS:				
Diferenças temporárias - Lucro Real				
PIS	260	385	260	385
COFINS	1.168	1.774	1.168	1.774
Diferença temporárias - Lucro Presumido				
PIS	-	-	3.736	2.313
COFINS	-	-	16.528	10.358
IRPJ	-	-	11.158	6.798
CSLL	-	-	5.948	3.647
Total dos tributos diferidos passivos	1.428	2.159	38.798	25.275

Em atendimento à Instrução CVM nº 371/02, a Administração da Companhia informa que tem a expectativa de que os créditos tributários diferidos serão realizados no curso normal de suas atividades.

20 Adiantamento de clientes

Em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09, do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas no exercício são registrados no passivo circulante e não circulante, na rubrica "Adiantamentos de clientes". Os saldos são representados pelo seu valor nominal, não existindo qualquer tipo de correção, restando à Companhia a obrigação de concluir os empreendimentos.

	Controladora		Consolidado	
	12/2011	12/2010	12/2011	12/2010
Por recebimento da venda de imóveis	110.741	6.079	149.235	140.503
Por permuta física na compra de imóveis	91.305	65.149	356.233	259.889
Total	202.046	71.228	505.468	400.392
Circulante	16.825	2.011	238.206	126.677
Não Circulante	185.221	69.217	267.262	273.715

21 Provisão para contingências

A Companhia, suas controladas e coligadas são parte, perante tribunais e órgãos governamentais, em ações judiciais e processos administrativos decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e cíveis. Seus assessores jurídicos

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

mantêm diligenciamento constante para que o Grupo não seja parte passiva e/ou ativa em demandas de cunho judicial.

Em conformidade às informações prestadas por seus assessores legais, a Companhia constituiu provisão no montante de R\$ 50, sendo considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com ações em curso.

Os registros contábeis e as operações da Companhia e suas controladas estão sujeitos ao exame pelas autoridades fiscais e às eventuais notificações para recolhimentos adicionais de impostos, taxas e contribuições, durante os prazos prescricionais variáveis, consoante a legislação específica aplicável.

Processos com probabilidade de perda possível

A Companhia discute outras ações para as quais têm expectativa de desfecho favorável. Para essas ações, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas, tendo em vista que a Companhia considera ter sólido embasamento jurídico que fundamente os procedimentos adotados para a defesa.

Os processos em andamento nas instâncias administrativas e judiciais, perante diferentes tribunais, nos quais a Companhia é parte passiva, estão assim distribuídos:

			Controladora
Nº Processo	Tipo do Processo	Fase	valor
0000119-37.2011.5.06.0016	Reclamação Trabalhista	Decisória	556
0000291-18.2011.5.06.0003	Reclamação Trabalhista	Instrutória	500
0000639-18.2011.5.06.0009	Reclamação Trabalhista	Decisória	162
0000035.12.2010.5.06.0003	Reclamação Trabalhista	Decisória	121
			1.339

			Empresas controladas
Nº Processo	Tipo do Processo	Fase	valor
0000747-05.2011.5.19.0003	Ação Civil Pública	Decisória	816
0001257-33.2011.5.06.0018	Reclamação Trabalhista	Instrutória	210
			1.026

a. Ações cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, medida cautelar de sustação de protesto e ação anulatória que deu origem à cautelar de sustação de protesto.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

b. Trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente a questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

De acordo com a legislação vigente no Brasil, as operações da Companhia e de suas controladas estão sujeitas a revisões pelas autoridades tributárias e previdenciárias pelo prazo de 5 (cinco) anos, com referência aos tributos e encargos, exceto o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, cujo prazo de prescrição é de 30 (trinta) anos no caso de verbas remuneratórias. Em decorrência dessas revisões, as transações e os recolhimentos poderão ser questionados, ficando os valores identificados sujeitos a multas, juros e atualização monetária.

22 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2011, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 218.803 composto e é composto por 355.075.720 (trezentos e cinquenta e cinco milhões, setenta e cinco, setecentos e vinte) ações ordinárias e nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de re-ratificação realizada em 28 de setembro de 2011, onde foi deliberado à re-ratificação das Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 7 de dezembro de 2010 e 31 de dezembro de 2010, foi deliberado e aprovado: i) Re-ratificação da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de dezembro de 2010 - emissão de 150.087.624 novas ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal, as quais foram distribuídas entre os acionistas, gratuitamente, a título de bonificação, nos termos do art. nº 169 da Lei nº 6.404/76, na proporção de 190 (cento e noventa) novas ações para cada lote de 100 (cem) que cada um dos acionistas era titular na posição do final do dia 7 de dezembro de 2010. Após a nova emissão o capital social permaneceu inalterado, totalizando R\$ 141.105 mil (cento e quarenta e um milhões, cento e cinco mil, cento e vinte e três reais) representado por 229.081.110 ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal; e, ii) Re-ratificação da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de dezembro de 2010 - emissão de 125.994.610 novas ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal, as quais foram distribuídas entre os acionistas, gratuitamente, a título de bonificação, nos termos do art. nº 169 da Lei nº 6.404/76, na proporção de 55 (cinquenta e cinco) novas ações para cada lote de 100 (cem) que cada um dos acionistas era titular na posição do final do dia 31 de dezembro de 2010. Após a nova emissão o capital social permaneceu inalterado, totalizando R\$ 218.804 mil (duzentos e dezoito milhões, oitocentos e três mil, oitocentos e dezoito reais) representado por 355.075.720 ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal;

O art. 6º do Estatuto Social da Companhia autoriza o aumento do capital social até o limite de 1.000.000.000 (um bilhão) de ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal.

Cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembléia Geral. A participação acionária na Companhia está assim distribuída:

Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Reserva de lucros para expansão

Conforme art. 196 da Lei nº 6.404/76, a Companhia reteve parte do lucro do exercício de 2011 para atender ao plano de expansão, conforme proposto pela administração e aprovado pela a Assembléia Geral.

Remuneração aos acionistas

O estatuto social determina a distribuição de um dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Conforme ata de reunião do Conselho de Administração, fica determinado que a distribuição de dividendos do resultado apresentado em 31 de dezembro de 2012 será menor que o mínimo obrigatório, no montante de R\$ 1.589 mil.

Lucro por ação

Em conformidade com CPC 41, aprovado por deliberação da CVM nº 636/10, a Companhia calcula o lucro líquido por ação da forma simples, mediante a divisão do lucro líquido do exercício da Companhia pela quantidade de ações em circulação no final do exercício.

Ajuste de avaliação patrimonial

Constituído pela diferença entre o custo de aquisição e o valor justo das propriedades para investimentos, deduzido da tributação diferida.

23 Receita operacional líquida

Em atendimento aos padrões internacionais de contabilidade, a apresentação da receita bruta na demonstração de resultados da Companhia deixou de ser evidenciada. Apresentamos a seguir a composição da receita operacional líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Receita operacional bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	23.203	49.576	730.883	605.942
Assessoria técnica	29.377	15.197	1.730	15.197
Serviço de engenharia e consultoria	122	-	2.698	15.662
Administração de obras	269	-	18.007	11.786
	<u>52.971</u>	<u>64.773</u>	<u>753.318</u>	<u>648.587</u>
Tributos sobre vendas e outras deduções	<u>(10.589)</u>	<u>(10.011)</u>	<u>(58.258)</u>	<u>(41.833)</u>
Receita operacional líquida	<u>42.382</u>	<u>54.762</u>	<u>695.060</u>	<u>606.754</u>

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

24 Resultado financeiro

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>12/2011</u>	<u>12/2010</u>	<u>12/2011</u>	<u>12/2010</u>
Despesas Financeiras				
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(17.047)	(30.154)	(18.192)	(30.956)
Juros s/ operações intercompany	(9.406)	(6.879)	(8.822)	(1.314)
Descontos e atualizações financeiras	(2.173)	(2.635)	(4.387)	(3.219)
Comissões, impostos e taxas bancárias	(3.595)	(1.318)	(5.341)	(1.984)
Efeitos do ajuste a valor presente (AVP)	-	(668)	-	(668)
Outros	(421)	(200)	(1.269)	(818)
	<u>(32.642)</u>	<u>(41.854)</u>	<u>(38.011)</u>	<u>(38.959)</u>
Receitas Financeiras				
Rendimentos s/ aplicações financeiras	6.360	691	10.126	1.132
Rendimentos s/ operações intercompany	4.018	2.366	4.551	1.567
Descontos obtidos	9	34	35	98
Reversão Atualização Monetária	-	4.671	1.526	5.591
Efeitos do ajuste a valor presente (AVP)	2.637	-	2.353	-
Multa e Juros Recebidos	334	-	3.979	-
Outros	-	514	82	2.561
	<u>13.358</u>	<u>8.276</u>	<u>22.652</u>	<u>10.949</u>
Resultado Financeiro Líquido	<u>(19.284)</u>	<u>(33.578)</u>	<u>(15.359)</u>	<u>(28.010)</u>

25 Instrumentos financeiros**25.1 Gestão de risco de capital**

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados na Nota Explicativa nº 16, deduzidos pelo caixa e saldos de bancos) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas, reserva de lucros e participações não controladoras, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 22).

A Administração da Companhia revisa trimestralmente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital. A Companhia tem como meta permanecer com o índice de endividamento menor que 1 (um), determinado como a proporção de endividamento líquido sobre o patrimônio líquido.

Além da manutenção dos índices é política interna a busca constante pela diminuição do custo de capital.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

O índice de endividamento da Companhia é o seguinte:

Índice de endividamento líquido - Sem SFH	12/2011	12/2010
Dívida (a)	168.908	73.153
Caixa e equivalentes de caixa	76.795	11.620
Dívida líquida	92.113	61.533
Patrimônio Líquido (b)	350.024	283.293
Índice de endividamento líquido	0,26	0,22

Índice de endividamento líquido - Com SFH	12/2011	12/2010
Dívida (a)	854.131	716.826
Caixa e equivalentes de caixa	595.467	553.561
Dívida líquida	258.664	163.265
Patrimônio Líquido (b)	350.024	283.293
Índice de endividamento líquido	0,74	0,58

- (a) A dívida é definida como empréstimos e debêntures de curto e longo prazos, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 16.
- (b) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciados como capital.

25.2 Classificação dos instrumentos financeiros**a. Composição dos saldos**

Em atendimento ao Pronunciamento Técnico CPC 14 (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação), em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros são apresentados no quadro a seguir:

	12/2011				12/2010			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Saldo Contábil	Valor de Mercado	Saldo Contábil	Valor de Mercado	Saldo Contábil	Valor de Mercado	Saldo Contábil	Valor de Mercado
Caixa e equivalentes de caixa	27.492	27.492	77.272	77.272	1.344	1.344	11.620	11.620
Aplicações financeiras	492.878	492.878	518.672	518.672	523.983	523.983	541.941	541.941
Imóveis a comercializar	14.953	19.337	127.678	640.376	16.054	33.837	115.563	247.415
Estoques de terrenos	147.610	147.610	501.782	568.382	90.205	90.205	290.451	290.451
Contas a receber de clientes	121.058	121.058	511.087	511.087	139.034	139.034	510.495	510.495
Fornecedores - Estoques de terrenos	21.053	21.053	90.923	90.923	14.220	14.220	59.501	59.501
Partes relacionadas, ativo não circulante	120.583	120.583	30.221	30.221	38.090	38.090	19.152	19.152
Partes relacionadas, passivo não circulante	75.139	75.139	3.209	3.209	70.385	70.385	13.295	13.295
Impostos e contribuições a recuperar	12.072	12.072	18.873	18.873	3.988	3.988	4.380	4.380
Investimentos	506.028	506.028	-	-	327.900	327.900	-	-
Empréstimos e financiamentos	166.117	166.117	243.375	243.375	60.736	60.736	112.908	112.908
Debêntures	610.756	610.756	610.756	610.756	603.918	603.918	603.918	603.918

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

b. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

- *Disponibilidades e aplicações financeiras*

Os saldos em conta-corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis. As aplicações financeiras foram avaliadas com base no valor das cotações de mercado desses títulos.

- *Imóveis a comercializar*

A Companhia efetuou o levantamento do valor de mercado dos bens integrantes de imóveis a comercializar, com base no valor de venda efetiva destes em data posterior, ou com as expectativas do valor de venda, consoante às regras de preços praticadas no mercado.

- *Contas a receber de clientes*

Estão apresentadas a valor contábil e representam o valor atual de recebimento, já incluída a atualização pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços e Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 12% ao ano.

- *Fornecedores - Estoques de terrenos*

Apresentados a valor contábil e substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), em sua maioria, ou os índices específicos nos contratos de compra e venda.

- *Partes relacionadas*

Apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado e se referem a operações com partes relacionadas.

Impostos e contribuições a recuperar

Apresentados ao valor contábil, uma vez que não há parâmetros para apuração de seu valor de mercado.

- *Investimentos*

Os valores de mercado para os investimentos são idênticos aos saldos contábeis, uma vez que não possuem cotação de mercado.

- *Empréstimos e financiamentos*

Os valores de mercado dos financiamentos foram calculados com base em seu valor presente.

25.3 Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros: risco de crédito, risco de liquidez e risco de mercado.

Notas Explicativas

*Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010*

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras trimestrais, e também desta nota explicativa.

Estrutura do gerenciamento de risco

A Companhia procura minimizar os efeitos desses riscos por meio de instrumentos financeiros para proteção das exposições aos riscos. O uso de instrumentos financeiros é orientado pelas políticas da Companhia, aprovadas pela Administração, que fornece os princípios relacionados aos riscos de taxa de juros e créditos, ao uso de instrumentos financeiros derivativos e não derivativos e ao investimento da liquidez excedente. O atendimento às políticas e aos limites de exposição é revisado periodicamente.

Os valores constantes nas contas do ativo e passivo, como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2011 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado. Esses valores estão representados substancialmente por disponibilidades e valores equivalentes, empréstimos e financiamentos.

Risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia adotou a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, somente como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência. A exposição da Companhia e as avaliações de crédito de suas contrapartes são continuamente monitoradas e o valor agregado das transações concluídas é dividido entre as contrapartes aprovadas. A exposição do crédito é controlada pelos limites das contrapartes, que são revisados e aprovados anualmente pela Administração.

Contas a receber

O risco surge da possibilidade da Companhia e sua controlada em conjunto virem a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 7.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo reservas adequadas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Caixa e equivalentes de caixa

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a risco de crédito consistem, primariamente, em caixa, bancos e aplicações financeiras. A Companhia mantém contas-correntes bancárias e aplicações financeiras em diversas instituições financeiras, de acordo com as estratégias previamente aprovadas pela Diretoria. Estas operações são realizadas com bancos de reconhecida solidez, minimizando assim os riscos.

Risco de taxa de juros

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

Este risco decorre da possibilidade da Companhia vir a incorrer em perdas por conta das flutuações nas taxas de juros. A Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras expostas a taxas de juros flutuantes, taxas que também estão vinculadas à maior parte dos seus empréstimos, conforme Nota Explicativa nº 16, em sua maioria, vinculadas à variação do CDI.

As análises de sensibilidade têm por objetivo ilustrar a sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado nos instrumentos financeiros da Companhia. Elas são estabelecidas com o uso de premissas e pressupostos em relação a eventos futuros. A Administração da Companhia revisa regularmente essas estimativas e premissas utilizadas nos cálculos. Não obstante, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade inerente ao processo utilizado na preparação dessas análises. Segue a análise de sensibilidade tomando como base a taxa CDI (Certificado de Depósito Interbancário), dado que não há uma taxa específica dos empréstimos e financiamentos da Companhia, porém a mais utilizada é o CDI (os montantes em milhares de reais demonstrados a seguir se referem ao efeito total no passivo circulante e não circulante e aos efeitos no resultado):

		Controladora		Consolidado	
<u>Risco - CDI</u>		<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Circulante e não circulante	11,595%	783.964	672.572	841.970	716.062
Cenário 1 (25% pior)	14,494%	788.677	673.882	847.032	717.457
Cenário 2 (50% pior)	17,393%	793.390	675.100	852.094	718.852

Risco de mercado

Para determinar o valor estimado de mercado dos instrumentos financeiros, foram utilizadas as informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação. As estimativas não indicam, necessariamente, que tais instrumentos possam ser operados no mercado diferentemente das taxas utilizadas. O uso de diferentes informações de mercado e/ou metodologias de avaliação poderão ter um efeito relevante no montante do valor estimado de mercado. A Companhia tem como prática não ficar exposta aos riscos de mercado, operando apenas instrumentos que lhe permitam o controle desses riscos.

26 Cobertura de seguros (não auditado)

A Companhia e suas sociedades controladas mantêm seguros de responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

27 Eventos subsequentes

3ª Emissão de debêntures - Moura Dubeux Engenharia S.A. (controladora)

Conforme deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária de 20 de março de 2012, a Companhia assinou em 22 de março de 2012 o instrumento particular de escritura da 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicionais, em duas séries, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de acordo com a Instrução CVM 476 de 16 de janeiro de 2009. Os recursos obtidos pela emissão serão destinados ao reforço de capital de giro da emissora.

Notas Explicativas

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2011 e 2010

O valor total da emissão é de R\$ 68.000 (sessenta e oito milhões de reais), o valor unitário das debêntures é de R\$ 1.000 (um milhão). A emissão foi realizada em duas séries, sendo cada série composta por 34 (trinta e quatro) debêntures colocadas sob o regime de garantia firme de colocação. As debêntures são da forma escritural, nominativa, sem emissão de cautela ou certificado representativo de debêntures. A 1ª série possui garantia fidejussória e a 2ª série possui garantia real. O prazo de vencimento das debêntures da 1ª série será de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de emissão, que para todos os efeitos legais é o dia 30 de março de 2012, vencendo-se, portanto, em 30 de março de 2014. O prazo de vencimento das debêntures da 2ª série será de 48 (quarenta e oito) meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 30 de março de 2016.

O valor nominal das debêntures da 1ª e 2ª séries não será atualizado monetariamente, e farão jus a título de remuneração o correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas DI, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dia úteis, acrescidas exponencialmente a uma sobretaxa de 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) e 3,45% (três inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dia úteis, respectivamente.

O Banco Mandatário e o agente escriturador é o Banco Bradesco S.A e o agente fiduciário é a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
Moura Dubeux Engenharia S.A.
Recife - PE

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (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), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota nº 3.a, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. 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 nº 4.q. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no

Brasil tomadas em conjunto.

Recife, 1º de agosto de 2012

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6 F PE

Eliardo Araújo Lopes Vieira
Contador CRC SP-241582/O-1 S PE

Eduardo Augusto Rocha Pocetti
Contador CRC SP-105866/O-5 S PE

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, os Diretores Superintendentes e os demais Diretores da Moura Dubeux Engenharia S.A, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Moura Dubeux Engenharia S.A, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011.

Recife, 01 de agosto de 2012.

Marcos José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Aluísio José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Gustavo José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Alexandre Elgarten Rocha
Diretor Financeiro, RI e Operações Estruturadas

Mamede Martins da Silva Filho
Diretora de Administração

Eduardo Fernandes de Moura
Diretor de Desenvolvimento Imobiliário

Roberto Moraes de Cardoso
Diretor de Engenharia

Homero Leite Maia Moutinho da Silva
Diretor Regional de Incorporação – Pernambuco e Paraíba

Fernando Henrique Affonso Ferreira de Amorim
Diretor Regional de Incorporação – Rio Grande do Norte e Ceará

Ronaldo Ramatís Bacelar Barbalho
Diretor Regional de Incorporação – Alagoas e Bahia

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

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores Executivos da Moura Dubeux Engenharia S.A, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer da KPMG Auditores Independentes, relativamente as demonstrações financeiras da Moura Dubeux Engenharia S.A, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011.

Recife, 01 de agosto de 2012.

Marcos José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Aluísio José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Gustavo José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Alexandre Elgarten Rocha
Diretor Financeiro, RI e Operações Estruturadas

Mamede Martins da Silva Filho
Diretora de Administração

Eduardo Fernandes de Moura
Diretor de Desenvolvimento Imobiliário

Roberto Moraes de Cardoso
Diretor de Engenharia

Homero Leite Maia Moutinho da Silva
Diretor Regional de Incorporação – Pernambuco e Paraíba

Fernando Henrique Affonso Ferreira de Amorim
Diretor Regional de Incorporação – Rio Grande do Norte e Ceará

Ronaldo Ramatís Bacelar Barbalho
Diretor Regional de Incorporação – Alagoas e Bahia