

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	5
Demonstração do Resultado	8
Demonstração do Resultado Abrangente	9
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	10

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	12
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	13
DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008	14
Demonstração de Valor Adicionado	15

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	17
Balanço Patrimonial Passivo	19
Demonstração do Resultado	22
Demonstração do Resultado Abrangente	23
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	24

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	26
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	27
DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008	28
Demonstração de Valor Adicionado	29

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	31
Proposta de Orçamento de Capital	54
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	55

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	59
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	61

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

62

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2010
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	482.435
Preferenciais	0
Total	482.435
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	30/04/2010	Dividendo	15/06/2010	Ordinária		0,17137
Reunião do Conselho de Administração	23/12/2010	Juros sobre Capital Próprio	01/05/2011	Ordinária		0,15600
Assembléia Geral Ordinária	30/04/2011	Dividendo	01/05/2011	Ordinária		0,31475

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	5.648.223	3.706.471	2.314.483
1.01	Ativo Circulante	2.865.964	1.796.724	1.077.456
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	657.523	561.930	102.285
1.01.01.01	Caixa e Bancos	256.535	96.586	24.259
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	400.988	465.344	78.026
1.01.03	Contas a Receber	954.171	651.399	384.267
1.01.03.01	Clientes	954.171	651.399	384.267
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	951.779	651.153	383.934
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	2.392	246	333
1.01.04	Estoques	864.864	534.535	554.230
1.01.04.01	Imóveis em Construção	306.234	167.904	208.336
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	26.952	13.175	11.308
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	466.788	336.480	315.373
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	60.198	16.832	17.461
1.01.04.05	Estoques de Materiais	4.692	144	1.752
1.01.06	Tributos a Recuperar	33.041	20.859	23.019
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	33.041	20.859	23.019
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	356.365	28.001	13.655
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0	4.386
1.01.08.03	Outros	356.365	28.001	9.269
1.01.08.03.01	Aplicações Vinculadas em Poupança	28.452	9.720	693
1.01.08.03.02	Outros Ativos	25.885	17.702	7.640
1.01.08.03.03	Titulos e valores mobiliários	302.028	579	936
1.02	Ativo Não Circulante	2.782.259	1.909.747	1.237.027
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.317.154	852.115	417.368
1.02.01.03	Contas a Receber	744.280	353.666	177.409
1.02.01.03.01	Clientes	744.280	353.666	177.409
1.02.01.04	Estoques	478.165	390.023	147.283

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	478.165	390.023	147.283
1.02.01.06	Tributos Diferidos	217	730	9.358
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	217	730	9.358
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	12.674	12.588	5.291
1.02.01.07.01	Despesas Comerciais pagas antecipadamente	12.674	12.588	5.291
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	65.762	92.103	77.171
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	13.070	42.847	38.792
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	52.692	49.256	38.379
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	16.056	3.005	856
1.02.01.09.04	Depositos Judiciais e outros	16.056	3.005	856
1.02.02	Investimentos	1.398.503	1.022.342	790.235
1.02.02.01	Participações Societárias	1.398.503	1.022.342	790.235
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.398.503	1.022.342	790.235
1.02.03	Imobilizado	40.484	17.446	19.624
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	34.990	17.210	19.526
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	5.494	236	98
1.02.04	Intangível	26.118	17.844	9.800
1.02.04.01	Intangíveis	26.118	17.844	9.800
1.02.04.01.02	Intangíveis	20.265	17.844	5.328
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	5.853	0	4.472

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	5.648.223	3.706.471	2.314.483
2.01	Passivo Circulante	1.203.923	711.126	299.169
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	49.087	26.246	22.768
2.01.01.01	Obrigações Sociais	7.335	1.630	2.677
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	41.752	24.616	20.091
2.01.02	Fornecedores	94.318	64.925	25.418
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	94.318	64.925	25.418
2.01.03	Obrigações Fiscais	35.421	6.013	3.800
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	35.001	5.792	3.638
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.475	487	422
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	33.526	5.305	3.216
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	420	221	162
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	318.153	154.615	55.363
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	147.652	91.858	50.897
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	147.652	91.858	50.897
2.01.04.02	Debêntures	169.660	62.032	3.676
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	841	725	790
2.01.05	Outras Obrigações	703.522	457.838	189.853
2.01.05.02	Outros	703.522	457.838	189.853
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	151.849	82.513	51.322
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	204.542	100.617	34.495
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	345.817	273.822	103.448
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	1.314	886	588
2.01.06	Provisões	3.422	1.489	1.967
2.01.06.02	Outras Provisões	3.422	1.489	1.967
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	3.422	1.489	1.967
2.02	Passivo Não Circulante	1.569.447	595.675	456.803
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.235.720	399.404	323.540

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	217.397	58.715	23.978
2.02.01.02	Debêntures	1.015.801	339.932	298.093
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	2.522	757	1.469
2.02.02	Outras Obrigações	119.869	67.592	52.763
2.02.02.02	Outros	119.869	67.592	52.763
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	32.238	49.014	31.068
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	87.631	18.415	21.695
2.02.02.02.05	Outras Contas a pagar	0	163	0
2.02.03	Tributos Diferidos	169.247	111.169	68.649
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	169.247	111.169	68.649
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	67.487	35.795	18.563
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	101.760	75.374	50.086
2.02.04	Provisões	44.611	17.510	11.851
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.720	5.620	4.053
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	218	1.438	1.452
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.002	1.825	629
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.499	2.270	1.826
2.02.04.01.05	Provisões Administrativas	1	87	146
2.02.04.02	Outras Provisões	38.891	11.890	7.798
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	38.891	11.890	7.798
2.03	Patrimônio Líquido	2.874.853	2.399.670	1.558.511
2.03.01	Capital Social Realizado	2.350.012	1.917.434	1.321.910
2.03.02	Reservas de Capital	16.229	11.775	32.917
2.03.04	Reservas de Lucros	508.612	463.711	196.915
2.03.04.01	Reserva Legal	63.432	31.709	14.338
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	445.180	432.002	184.464
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0	-1.887
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	6.750	6.750

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	19

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.724.824	851.948	481.581
3.01.01	Receita Operacional Líquida	1.724.824	851.948	481.581
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.184.239	-560.344	-331.040
3.02.01	Custo dos Imóveis vendidos e dos Serv. Prestados	-1.184.239	-560.344	-331.040
3.03	Resultado Bruto	540.585	291.604	150.541
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	55.665	44.133	64.417
3.04.01	Despesas com Vendas	-106.516	-69.897	-53.374
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-139.116	-95.490	-83.955
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.762	5.913	13.951
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	297.535	203.607	187.795
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	596.250	335.737	214.958
3.06	Resultado Financeiro	79.562	38.427	42.801
3.06.01	Receitas Financeiras	105.888	52.217	56.829
3.06.01.01	Receitas Financeiras	92.812	44.485	43.808
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por incorporação de Imóveis	13.076	7.732	13.021
3.06.02	Despesas Financeiras	-26.326	-13.790	-14.028
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	675.812	374.164	257.759
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-41.324	-26.858	-26.729
3.08.01	Corrente	-8.948	-998	0
3.08.02	Diferido	-32.376	-25.860	-26.729
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	634.488	347.306	231.030
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	634.488	347.306	231.030
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,3164	0,7786	1,7015
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,3028	0,7678	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
4.01	Lucro Líquido do Período	634.488	347.306	231.030
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-19	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	634.488	347.287	231.030

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-312.666	-135.384	-335.350
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	511.401	270.904	110.064
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	634.488	347.306	231.030
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	9.682	9.576	6.050
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	4.584	4.493	5.384
6.01.01.04	Resultado na Venda de Ativos Imobilizados e Imóveis Destinados a Venda	913	-1.264	-34
6.01.01.05	Rendimentos Financeiros Líquidos	74.760	47.972	-2.628
6.01.01.06	Resultados em Participações Societárias	-297.535	-203.607	-188.277
6.01.01.07	Provisão para Manutenção de Imóveis	26.716	14.371	8.144
6.01.01.08	Provisões	-969	909	-54
6.01.01.09	IRPJ e CSSL Diferidos	32.376	25.860	26.729
6.01.01.10	PIS e COFINS Diferidos	26.386	25.288	23.720
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-824.067	-406.288	-445.414
6.01.02.01	Aumento de Clientes por Incorporação de imóveis	-667.407	-435.359	-249.839
6.01.02.02	Redução (Aumento) de Imóveis a Comercializar	-70.201	10.266	-169.052
6.01.02.03	Aumento de Outros Ativos	-52.168	-26.435	-22.157
6.01.02.04	Aumento de Fornecedores	29.393	39.507	489
6.01.02.05	Aumento de Salários, Encargos Sociais e Benefícios	22.841	3.478	9.545
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Imp., Taxas e Contrib.	24.569	2.425	-6.462
6.01.02.07	Aumento de Adiantamentos de Clientes	-20.408	34.684	23.925
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	266	1.953	522
6.01.02.09	Juros Pagos durante o exercício	-74.735	-25.013	-30.147
6.01.02.10	IRPJ e CSSL pagos durante o exercício	-5.532	-212	0
6.01.02.11	Realização da Provisão Para Manutenção de Imóveis	-10.685	-11.582	-2.238
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-380.608	-44.121	-495.675
6.02.01	(Aumento) Redução em Títulos e Valores Mobiliários	-300.733	511	1.163
6.02.02	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-128.251	-76.716	-49.271
6.02.03	Recebimento de partes relacionadas	169.146	70.375	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.02.04	Adição em Investimentos	-78.626	-28.500	-421.226
6.02.05	Aquisição de Ativo Imobilizado Intangível	-42.533	-15.724	-26.377
6.02.06	Recebimento pela venda de ativo imobilizado	389	5.933	36
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	788.867	639.150	340.663
6.03.01	Recebimentos líquidos pela emissão de ações	446	569.889	764
6.03.02	Ações em Tesouraria	0	1.887	-1.887
6.03.03	Ganho (Perda) em alienação parcial de Part. em Contr.	-2.118	116	0
6.03.04	Valores recebidos de empréstimos	343.783	250.557	54.738
6.03.05	Amortização de empréstimos	-292.206	-228.866	0
6.03.06	Recebimento por debêntures	821.475	96.889	297.214
6.03.07	Dividendos Pagos	-82.513	-51.322	-10.166
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	95.593	459.645	-490.362
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	561.930	102.285	592.647
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	657.523	561.930	102.285

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	1.917.434	11.775	463.711	6.750	0	2.399.670
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.917.434	11.775	463.711	6.750	0	2.399.670
5.04	Transações de Capital com os Sócios	432.578	4.454	-432.002	-164.335	0	-159.305
5.04.01	Aumentos de Capital	432.578	0	-432.002	0	0	576
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-130	0	0	0	-130
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.584	0	0	0	4.584
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-86.957	0	-86.957
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-75.260	0	-75.260
5.04.08	(Perda) Ganho em Transação de Capital	0	0	0	-2.118	0	-2.118
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	634.488	0	634.488
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	634.488	0	634.488
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	476.903	-476.903	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	476.903	-476.903	0	0
5.07	Saldos Finais	2.350.012	16.229	508.612	0	0	2.874.853

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	1.321.910	31.030	198.802	0	19	1.551.761
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	6.750	0	6.750
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.910	31.030	198.802	6.750	19	1.558.511
5.04	Transações de Capital com os Sócios	595.524	-19.255	0	-82.397	0	493.872
5.04.01	Aumentos de Capital	595.524	0	0	0	0	595.524
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-25.635	0	0	0	-25.635
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.493	0	0	0	4.493
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.887	0	0	0	1.887
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-82.513	0	-82.513
5.04.08	Ganhos em Transação de Capital	0	0	0	116	0	116
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	347.306	-19	347.287
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	347.306	0	347.306
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-19	-19
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-19	-19
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	264.909	-264.909	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	264.909	-264.909	0	0
5.07	Saldos Finais	1.917.434	11.775	463.711	6.750	0	2.399.670

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.321.146	27.533	33.283	-14.189	0	1.367.773
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.146	27.533	33.283	-14.189	0	1.367.773
5.04	Transações de Capital com os Sócios	764	3.497	0	-51.322	0	-47.061
5.04.01	Aumentos de Capital	764	0	0	0	0	764
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.384	0	0	0	5.384
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.887	0	0	0	-1.887
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-51.322	0	-51.322
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.030	19	231.049
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.030	0	231.030
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	19	19
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	19	19
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	165.519	-165.519	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	165.519	-165.519	0	0
5.07	Saldos Finais	1.321.910	31.030	198.802	0	19	1.551.761

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.01	Receitas	1.858.993	931.944	550.043
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.839.236	914.131	529.885
7.01.02	Outras Receitas	12.048	10.028	15.685
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	7.709	7.785	4.473
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.089.712	-546.332	-303.765
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.089.712	-546.332	-303.765
7.03	Valor Adicionado Bruto	769.281	385.612	246.278
7.04	Retenções	-9.682	-9.576	-6.532
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.682	-9.576	-6.532
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	759.599	376.036	239.746
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	403.423	255.824	245.106
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	297.535	203.607	188.277
7.06.02	Receitas Financeiras	105.888	52.217	56.829
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.163.022	631.860	484.852
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.163.022	631.860	484.852
7.08.01	Pessoal	157.108	117.753	111.131
7.08.01.01	Remuneração Direta	126.587	91.703	84.015
7.08.01.02	Benefícios	22.013	19.180	21.811
7.08.01.03	F.G.T.S.	8.508	6.870	5.305
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	208.365	112.090	110.632
7.08.02.01	Federais	185.985	97.037	95.257
7.08.02.02	Estaduais	345	146	60
7.08.02.03	Municipais	22.035	14.907	15.315
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	163.061	54.711	32.059
7.08.03.01	Juros	128.215	35.849	18.300
7.08.03.02	Aluguéis	33.671	17.060	12.972
7.08.03.03	Outras	1.175	1.802	787
7.08.03.03.01	Arrendamento Mercantil	1.175	1.802	806

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.08.03.03.02	Outros	0	0	-19
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	634.488	347.306	231.030
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	75.260	0	0
7.08.04.02	Dividendos	86.957	82.513	51.322
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	472.271	264.793	179.708

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	6.791.338	4.360.259	2.682.592
1.01	Ativo Circulante	4.585.296	3.167.665	1.900.546
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	864.936	713.368	148.988
1.01.01.01	Caixa e Bancos	403.551	182.973	49.976
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	461.385	530.395	99.012
1.01.03	Contas a Receber	1.954.982	1.449.373	701.481
1.01.03.01	Clientes	1.954.982	1.449.373	701.481
1.01.03.01.01	Cliente por Incorporação de Imóveis	1.953.068	1.449.028	701.148
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	1.758	246	333
1.01.03.01.03	Clientes por Locação	156	99	0
1.01.04	Estoques	1.360.889	946.613	985.649
1.01.04.01	Imóveis em Construção	540.863	344.646	392.467
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	31.097	31.921	12.159
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	704.164	543.360	554.459
1.01.04.04	Adiantamento a Fornecedores	76.918	26.295	23.419
1.01.04.05	Estoques de Materiais	7.847	391	3.145
1.01.06	Tributos a Recuperar	34.891	22.096	23.019
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	34.891	22.096	23.019
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	369.598	36.215	41.409
1.01.08.03	Outros	369.598	36.215	41.409
1.01.08.03.01	Aplicações Vinculadas em Poupança	31.191	15.360	6.866
1.01.08.03.02	Outros Ativos	36.379	20.273	33.436
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	302.028	582	1.107
1.02	Ativo Não Circulante	2.206.042	1.192.594	782.046
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.969.709	1.121.947	723.626
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	10	3
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	10	3
1.02.01.03	Contas a Receber	1.305.337	605.089	449.432

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1.02.01.03.01	Clientes	1.305.337	605.089	449.432
1.02.01.04	Estoques	545.155	390.023	190.334
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	545.155	390.023	190.334
1.02.01.06	Tributos Diferidos	638	753	9.373
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	638	753	9.373
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	18.358	16.220	10.921
1.02.01.07.01	Despesas Comerciais Pagas Antecipadamente	18.358	16.220	10.921
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	60.913	84.786	51.826
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	6.322	17.817	13.376
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	54.591	66.969	38.450
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	39.308	25.066	11.737
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais e Outros	39.308	25.066	11.737
1.02.02	Investimentos	155.705	24.094	17.203
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	155.705	24.094	17.203
1.02.03	Imobilizado	51.180	25.443	28.144
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	45.469	25.207	28.046
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	5.711	236	98
1.02.04	Intangível	29.448	21.110	13.073
1.02.04.01	Intangíveis	29.448	21.110	13.073
1.02.04.01.02	Intangíveis	23.593	21.110	8.601
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	5.855	0	4.472

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	6.791.338	4.360.259	2.682.592
2.01	Passivo Circulante	1.822.378	1.059.822	481.283
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	73.058	34.222	29.489
2.01.01.01	Obrigações Sociais	14.900	4.112	4.426
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	58.158	30.110	25.063
2.01.02	Fornecedores	154.501	96.514	49.423
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	154.501	96.514	49.423
2.01.03	Obrigações Fiscais	55.940	10.995	9.145
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	55.471	10.713	8.976
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	55.471	10.713	8.976
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	469	282	169
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	544.506	303.592	67.721
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	374.005	240.835	63.255
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	374.005	240.835	63.255
2.01.04.02	Debêntures	169.660	62.032	3.676
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	841	725	790
2.01.05	Outras Obrigações	986.126	610.497	322.162
2.01.05.02	Outros	986.126	610.497	322.162
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	64.892	0	0
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	86.957	82.513	51.322
2.01.05.02.04	Contas a Pagar para Aquisição de Terrenos	274.998	110.248	42.668
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	557.265	415.488	225.088
2.01.05.02.06	Outras valores a Pagar	2.014	2.248	3.084
2.01.06	Provisões	8.247	4.002	3.343
2.01.06.02	Outras Provisões	8.247	4.002	3.343
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	8.247	4.002	3.343
2.02	Passivo Não Circulante	1.916.210	777.163	559.432
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.394.837	482.865	359.210

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	376.514	142.176	59.643
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	376.514	142.176	59.643
2.02.01.02	Debêntures	1.015.801	339.932	298.093
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	2.522	757	1.474
2.02.02	Outras Obrigações	185.398	84.525	77.251
2.02.02.02	Outros	185.398	84.525	77.251
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	62.940	49.705	34.673
2.02.02.02.04	Adiantamentos de Clientes	122.458	34.657	42.578
2.02.02.02.05	Outros Valores a Pagar	0	163	0
2.02.03	Tributos Diferidos	264.395	179.971	106.008
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	264.395	179.971	106.008
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	115.498	67.336	35.677
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Diferidos	148.897	112.635	70.331
2.02.04	Provisões	71.580	29.802	16.963
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.440	6.888	4.062
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	1.485	2.704	1.827
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.056	1.825	637
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.887	2.272	1.452
2.02.04.01.05	Provisões Administrativas	12	87	146
2.02.04.02	Outras Provisões	64.140	22.914	12.901
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	64.140	22.914	12.901
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.052.750	2.523.274	1.641.877
2.03.01	Capital Social Realizado	2.350.012	1.917.434	1.321.910
2.03.02	Reservas de Capital	16.229	11.775	31.030
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	18.554	18.554	18.554
2.03.02.04	Opções Outorgadas	23.440	18.856	14.363
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0	-1.887
2.03.02.07	Gastos Com emissão de ações	-25.765	-25.635	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.03.04	Reservas de Lucros	508.612	463.711	198.802
2.03.04.01	Reserva Legal	63.433	31.709	14.338
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	445.179	432.002	184.464
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	6.750	6.750
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	19
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	177.897	123.604	83.366

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.020.951	1.647.580	1.110.748
3.01.01	Receita Operacional Líquida	3.020.951	1.647.580	1.110.748
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.044.107	-1.069.739	-690.151
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-2.044.107	-1.069.739	-690.151
3.03	Resultado Bruto	976.844	577.841	420.597
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-306.971	-194.704	-165.253
3.04.01	Despesas com Vendas	-163.118	-105.185	-93.235
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-146.858	-100.088	-86.251
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.005	10.569	14.233
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	669.873	383.137	255.344
3.06	Resultado Financeiro	90.625	39.109	41.067
3.06.01	Receitas Financeiras	130.646	60.329	59.094
3.06.01.01	Receitas Financeiras	100.469	48.154	45.869
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	30.177	12.175	13.225
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.021	-21.220	-18.027
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	760.498	422.246	296.411
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-85.299	-48.180	-44.734
3.08.01	Corrente	-36.581	-7.901	-3.933
3.08.02	Diferido	-48.718	-40.279	-40.801
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	675.199	374.066	251.677
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	675.199	374.066	251.677
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	634.488	347.306	231.030
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	40.711	26.760	20.647
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,3164	0,7786	1,7015
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,3028	0,7678	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	675.199	374.066	251.677
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-19	0
4.02.01	Reclassificação líquida do ganho originado pela reavaliação de ativos disponíveis para venda	0	-19	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	675.199	374.047	251.677
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	634.488	347.287	231.030
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	40.711	26.760	20.647

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-377.011	-210.717	-789.760
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	938.746	575.600	367.105
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	675.199	374.066	251.677
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	13.667	14.728	10.874
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	4.584	4.493	5.384
6.01.01.04	Resultado na Venda de Ativos Imobilizados	1.250	-1.257	-36
6.01.01.05	Rendimentos Financeiros Líquidos	96.647	78.226	5.013
6.01.01.06	Resultados em Participações Societárias	0	0	482
6.01.01.07	Provisão para Manutenção de Imóveis	62.958	20.888	11.817
6.01.01.08	Provisões	-539	1.872	-52
6.01.01.09	Impostos Diferidos IRPJ e CSSL	48.718	40.279	40.801
6.01.01.10	Pis e Cofins Diferidos	36.262	42.305	41.145
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.315.757	-786.317	-1.156.865
6.01.02.01	Aumento de Clientes por Incorporação Imóveis	-1.175.302	-888.597	-744.649
6.01.02.02	Redução (aumento) de Imóveis a Comercializar	-147.646	90.756	-395.390
6.01.02.03	Aumento de Outros Ativos	-61.222	-27.149	-52.971
6.01.02.04	Aumento de Fornecedores	57.987	47.090	20.286
6.01.02.05	Aumento de Salários, Encargos Sociais e Benefícios	38.836	4.733	15.103
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Imp. Taxas e Contrib.	57.024	9.067	1.135
6.01.02.07	Aumento de Adiantamentos de Clientes	56.061	39.809	32.440
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-397	-449	2.272
6.01.02.09	Juros Pagos durante o Exercício	-100.791	-40.600	-31.120
6.01.02.10	IRPJ e CSSL pagos durante o Exercício	-22.450	-7.217	-3.971
6.01.02.11	Realização de Manutenção de Imóveis	-17.857	-13.760	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-392.328	-47.262	-100.912
6.02.01	(Aumento) Redução em Títulos e Valores Mobiliários	-300.720	677	989
6.02.02	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-119.321	-52.572	-33.624
6.02.03	Recebimento de Partes Relacionadas	156.674	25.944	444

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.02.04	Adições de Invetimentos	0	0	-12.157
6.02.05	Aquisição de Propriedades para investimento	-80.289	-7.150	0
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-49.231	-20.094	-56.622
6.02.07	Recebimento pela Venda de Ativo Imobilizao	559	5.933	58
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	920.907	822.359	435.464
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	446	569.889	764
6.03.02	Ações em Tesouraria	0	1.887	-1.887
6.03.03	Ganho (Perda) em Alienação parcial de Part. em Contr.	-638	116	0
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos	621.228	366.483	95.138
6.03.05	Amortização de Emprést.,Financ.e Debêntures	-451.193	-175.061	0
6.03.06	Recebimento de Debêntures	821.475	96.889	297.214
6.03.07	Dividendos Pagos	-82.513	-51.322	-10.166
6.03.08	Aportes Líquidos de Acionistas não Controladores	12.102	13.478	54.401
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	151.568	564.380	-455.208
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	713.368	148.988	604.196
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	864.936	713.368	148.988

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	1.917.434	11.775	463.711	6.750	0	2.399.670	123.604	2.523.274
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.917.434	11.775	463.711	6.750	0	2.399.670	123.604	2.523.274
5.04	Transações de Capital com os Sócios	432.578	4.454	-432.002	-164.335	0	-159.305	13.582	-145.723
5.04.01	Aumentos de Capital	432.578	0	-432.002	0	0	576	12.102	12.678
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-130	0	0	0	-130	0	-130
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.584	0	0	0	4.584	0	4.584
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-86.957	0	-86.957	0	-86.957
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-75.260	0	-75.260	0	-75.260
5.04.08	(Perda) Ganho em Transação de Capital	0	0	0	-2.118	0	-2.118	1.480	-638
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	634.488	0	634.488	40.711	675.199
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	634.488	0	634.488	40.711	675.199
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	476.903	-476.903	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	476.903	-476.903	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.350.012	16.229	508.612	0	0	2.874.853	177.897	3.052.750

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	1.321.910	31.030	198.802	0	19	1.551.761	83.366	1.635.127
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	6.750	0	6.750	0	6.750
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.910	31.030	198.802	6.750	19	1.558.511	83.366	1.641.877
5.04	Transações de Capital com os Sócios	595.524	-19.255	0	-82.397	0	493.872	13.478	507.350
5.04.01	Aumentos de Capital	595.524	0	0	0	0	595.524	13.478	609.002
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-25.635	0	0	0	-25.635	0	-25.635
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.493	0	0	0	4.493	0	4.493
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	1.887	0	0	0	1.887	0	1.887
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-82.513	0	-82.513	0	-82.513
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	116	0	116	0	116
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	347.306	-19	347.287	26.760	374.047
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	347.306	0	347.306	26.760	374.066
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-19	-19	0	-19
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-19	-19	0	-19
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	264.909	-264.909	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	264.909	-264.909	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.917.434	11.775	463.711	6.750	0	2.399.670	123.604	2.523.274

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.321.146	27.533	33.283	-14.189	0	1.367.773	8.318	1.376.091
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.146	27.533	33.283	-14.189	0	1.367.773	8.318	1.376.091
5.04	Transações de Capital com os Sócios	764	3.497	0	-51.322	0	-47.061	54.401	7.340
5.04.01	Aumentos de Capital	764	0	0	0	0	764	54.401	55.165
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.384	0	0	0	5.384	0	5.384
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.887	0	0	0	-1.887	0	-1.887
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-51.322	0	-51.322	0	-51.322
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.030	19	231.049	20.647	251.696
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.030	0	231.030	20.647	251.677
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	19	19	0	19
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	19	19	0	19
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	165.519	-165.519	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	165.519	-165.519	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.321.910	31.030	198.802	0	19	1.551.761	83.366	1.635.127

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.01	Receitas	3.215.546	1.782.631	1.221.346
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.171.514	1.735.914	1.181.410
7.01.02	Outras Receitas	13.285	14.838	17.731
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	30.747	31.879	22.205
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.899.267	-1.064.175	-642.855
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.899.267	-1.064.175	-642.855
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.316.279	718.456	578.491
7.04	Retenções	-13.667	-14.728	-11.356
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.667	-14.728	-11.356
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.302.612	703.728	567.135
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	130.646	60.329	59.094
7.06.02	Receitas Financeiras	130.646	60.329	59.094
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.433.258	764.057	626.229
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.433.258	764.057	626.229
7.08.01	Pessoal	230.692	136.046	160.220
7.08.01.01	Remuneração Direta	183.144	105.881	121.996
7.08.01.02	Benefícios	34.292	22.064	30.005
7.08.01.03	F.G.T.S.	13.256	8.101	8.219
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	302.919	165.302	168.125
7.08.02.01	Federais	269.852	148.127	144.976
7.08.02.02	Estaduais	2.882	932	67
7.08.02.03	Municipais	30.185	16.243	23.082
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	224.448	88.643	46.207
7.08.03.01	Juros	160.948	56.666	22.391
7.08.03.02	Aluguéis	62.325	30.175	23.029
7.08.03.03	Outras	1.175	1.802	787
7.08.03.03.01	Arrendamento Mercantil	1.175	1.802	806
7.08.03.03.02	Outras	0	0	-19

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	675.199	374.066	251.677
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	75.260	0	0
7.08.04.02	Dividendos	86.957	82.513	51.322
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	472.271	264.793	179.708
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	40.711	26.760	20.647



Relatório da Administração 2010

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do parecer dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010.

MENSAGEM AOS ACIONISTAS

É com muita satisfação que apresentamos os resultados de 2010, quando a MRV atingiu todos os seus *guidances*. Estamos também muito otimistas com 2011, tanto pelos fundamentos do mercado imobiliário, que estão fortes, como pela condição em que nos encontramos. A demanda continua alta, impulsionada pelo aumento de renda da classe média e pela expansão da oferta de crédito imobiliário.

Gostaríamos de destacar que a MRV foi a única grande construtora que conseguiu se desenvolver através do crescimento orgânico, sem fazer nenhuma aquisição ou fusão. Estamos confiantes no atingimento de nossas metas para 2011. O que nos dá tranquilidade para fazer esta afirmação é que todas as áreas da empresa estão muito bem preparadas.

A área de produção, que em 2010 construiu 26 mil unidades, começou o ano passado com 12 mil funcionários e atualmente contamos com mais de 24 mil. Além disso, hoje temos 24 obras com mais de 1.000 unidades e somos a única empresa com capacidade para gerir tantos canteiros deste porte ao mesmo tempo.

No crédito imobiliário, temos um time robusto e experiente. Fomos responsáveis por 12% das contratações da Caixa Econômica Federal na faixa entre 3 e 10 salários mínimos desde o começo do programa "Minha Casa Minha Vida" (MCMV).

Nossa área de desenvolvimento imobiliário está muito bem preparada, sendo responsável pela compra de 104 mil frações imobiliárias e pelo lançamento de 46.975 unidades no ano passado. Para 2011, temos certeza de que esta área será responsável pela aquisição de novos bons terrenos para o fortalecimento do nosso banco de terrenos e de que irá lançar os empreendimentos necessários ao nosso crescimento.

Com um mercado forte, registrando demanda maior que a oferta, a nossa área comercial é a maior e mais bem preparada equipe de vendas do Brasil. Temos baixos custos operacionais e alta performance. Possuíamos ao final do ano 2.500 corretores, além da maior loja virtual da indústria da construção, que é responsável por mais de 30% das nossas vendas.

Para finalizar, destacamos que o nosso foco exclusivo em moradias populares com mais de 30 anos no setor, nos permite ter tecnologia única e conhecimento para nos consolidar como a maior construtora do segmento econômico do país.

AMBIENTE MACROECONÔMICO

O ano de 2010 foi um ano de recuperação das economias mundiais, embora em ritmo desigual entre os países. Em 2010, a economia brasileira apresentou o maior crescimento em 24 anos. O PIB expandiu 7,5% no ano, estimulado pela adoção das políticas anticíclicas implantadas pelo governo no ano anterior, como medidas para a recuperação do nível de liquidez da economia, a garantia da solidez do setor bancário, a contenção da crise cambial e o estímulo fiscal.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Para reaquecer a demanda, o Banco Central diminuiu a taxa SELIC a partir do segundo semestre de 2009 e manteve a taxa em 8,75% até abril de 2010, quando a escalada dos níveis de preços pressionou seu aumento, fechando o ano em 10,75%. Esse cenário também contribuiu para a retomada dos investimentos estrangeiros e o aumento da disponibilidade de crédito no setor financeiro. A demanda aquecida e o crescente nível de atividade da economia geraram uma taxa de ocupação recorde no mercado de trabalho e, segundo o IBGE, a taxa de desemprego média mensal foi estimada em 6,7%, atingindo 5,3% em dezembro, a menor taxa já registrada em toda série histórica da pesquisa, iniciada em março de 2002.

A média anual do rendimento médio mensal, habitualmente recebido (trabalho principal) de 2010, foi estimada em R\$1.490,61, um aumento de 3,8% em relação ao ano de 2009 e é a maior desde 2003. Entre 2003 e 2010, o poder de compra do rendimento de trabalho aumentou 19,0%.

Esse foi, portanto, um ano importante para o setor imobiliário brasileiro em função da forte demanda impulsionada pelo aumento da renda da população e a crescente disponibilidade de crédito.

O SETOR IMOBILIÁRIO EM 2010

As fortes bases macroeconômicas no Brasil, juntamente com a consolidação e o fortalecimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, impulsionaram o setor imobiliário em 2010 e as perspectivas para os próximos anos continuam positivas.

Segundo estudo da FGV para a FIESP, a construção civil deve crescer 6,1% ao ano entre 2009 e 2022, contra 5,0% ao ano do PIB para o mesmo período. O ritmo de crescimento demográfico e a trajetória econômica do país levam à formação de 1,3 milhão de novas famílias por ano na média do período 2010-2022. Além das novas famílias, existe a necessidade de eliminar as moradias precárias e reduzir a coabitação (famílias dividindo a mesma moradia), gerando uma necessidade de produção anual de cerca de 1,8 milhão de moradias, ou um total de 23 milhões entre 2010 e 2022. A construção dessas moradias deve mobilizar cerca de R\$259 bilhões por ano na média do período, o que equivale a 5,8% do PIB brasileiro.

Segundo o PME/IBGE, a construção civil empregou 1,6 milhões de pessoas em 2010. O financiamento imobiliário com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) alcançou R\$83,9 bilhões, o que equivale a 1.089.718 unidades, sendo 33% do FGTS e os 67% restantes do SBPE e um crescimento de 68% em relação a 2009.

O Programa “Minha Casa, Minha Vida” atingiu bons resultados no ano. Desde o seu lançamento, em 2009, o total de operações dentro do programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida”, incluindo subsídios e financiamentos, somou R\$51,31 bilhões. O valor refere-se à contratação de 1.005.028 unidades. Apenas em 2010 foram R\$37,4 bilhões destinados ao programa, beneficiando 639.983 famílias. Do total de contratações, 574.874 mil unidades (57%) estão concentradas em famílias com até três salários mínimos.

Recentemente, o governo aprovou o aumento do limite operacional para valores de imóveis contemplados pelo programa “Minha Casa, Minha Vida 2”. Esta alteração tem um efeito positivo para o setor habitacional popular.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Nota: Exceto quando mencionado ao contrário, todos os valores incluídos neste relatório consideram a participação atribuída aos acionistas da Companhia.

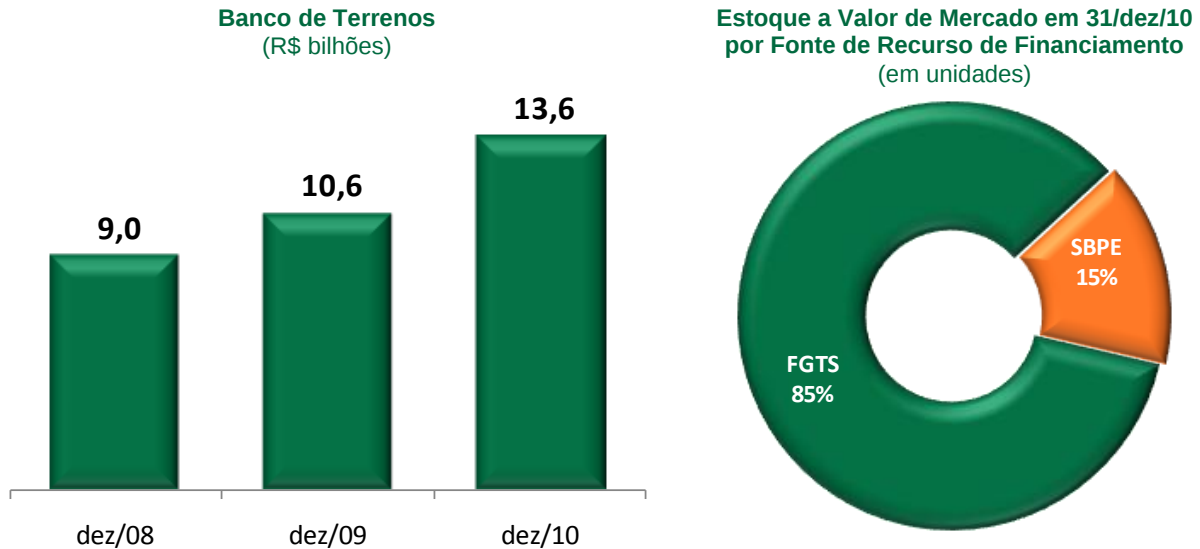
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Banco de Terrenos



Em 31 de dezembro de 2010, nosso banco de terrenos tinha um VGV potencial de R\$13,6 bilhões, correspondente a mais de 134 mil unidades distribuídas em 318 empreendimentos. Estes terrenos totalizavam 6,3 milhões de m² de área útil comercializável, com um tamanho médio por unidade de 47,2 m². Estes dados representam um aumento de 28,1% e 30,1% no VGV e unidades, respectivamente, quando comparados ao final de 2009.

Em 31 de dezembro de 2010, 96% do Banco de Terrenos era composto por unidades com preço de venda inferior a R\$150 mil.



Em 2010, demos prosseguimento a nossa estratégia de diversificação geográfica. Em 31 de dezembro de 2010, estávamos presentes em 90 cidades e 16 estados mais o Distrito Federal.





Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lançamentos

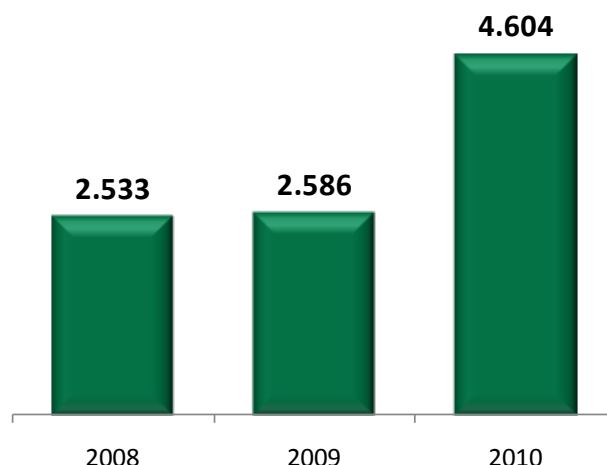


Nossos projetos estão localizados estrategicamente seguindo o desejo do público consumidor. Nossos lançamentos ocorrem primordialmente em zonas já urbanizadas com fácil acesso a transporte público e serviços locais.

Durante o ano de 2010, lançamos aproximadamente 47 mil unidades correspondentes a um VGV de R\$4,6 bilhões. A maior parte destes lançamentos foi de unidades residenciais com preço médio entre R\$80mil e R\$130mil, faixa de preço em que se encontram unidades residenciais elegíveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

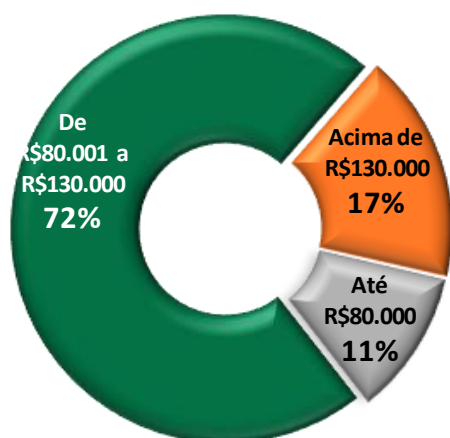
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lançamentos
(R\$ milhões)



Do total dos lançamentos ocorridos em 2010, 52,6% ocorreram no estado de São Paulo e 14,6% ocorreram no estado de Minas Gerais.

Lançamentos em 2010 por faixa de preço
(R\$)



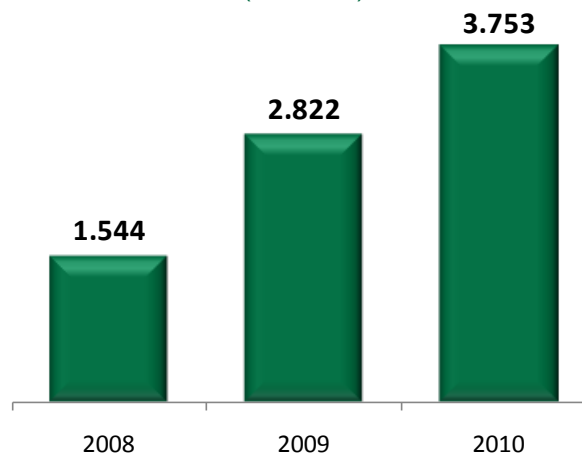
Lançamentos em 2010 por Estado
(R\$ milhões)

São Paulo	2.419,9
Minas Gerais	673,7
Distrito Federal	207,6
Paraná	348,4
Rio de Janeiro	156,1
Mato Grosso do Sul	103,9
Goiás	246,3
Espírito Santo	95,2
Ceará	92,5
Santa Catarina	29,2
Pernambuco	11,8
Total	4.604,0

O ano de 2010 foi também um ano recorde em volume de lançamentos. Assim como ocorrido em nossa área de desenvolvimento imobiliário, o volume lançado apresentou um significativo crescimento ao longo de 2010 comparativamente ao ano de 2009. Apesar de 2010 ter sido um ano de mudança de ciclo operacional em função do aumento do tamanho dos projetos, nossos volumes trimestrais anualizados de unidades lançadas atingiram 70 mil unidades.

Vendas Contratadas

Em 2010, mais uma vez, a Companhia bateu seu recorde de vendas. As vendas contratadas totalizaram R\$3,8 bilhões (um crescimento de 33% em relação ao ano anterior), ou aproximadamente 36 mil unidades, sendo 74,0% elegíveis ao programa MCMV. Acreditamos ser o maior *player* no programa de redução do déficit habitacional do governo.

Relatório da Administração/Comentário do DesempenhoVendas Contratadas
(R\$ milhões)

As vendas de empreendimentos são realizadas por meio de equipe própria de corretores e por imobiliárias parceiras, que possuem corretores dedicados e preparados para a venda de nossos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2010, a equipe de vendas contava com 2.500 corretores entre próprios e terceirizados.

As vendas de 2010 estão distribuídas em 65 cidades, 14 estados e Distrito Federal, sendo a maior concentração no estado de São Paulo, que representou 50.7% do total de vendas contratadas no ano.

A estratégia de vendas inclui ainda vendas através de lojas próprias e virtuais para a comercialização de nossos imóveis, planos diferenciados de financiamento para a aquisição de imóvel, marketing direto e campanhas nacionais de nossos produtos para o fortalecimento da marca.

Nosso website é o mais acessado dentre todas as construtoras do Brasil (segundo alexa.com e Google Trends), com um total de 1,6 milhões de visitas por mês. Neste mesmo período, nossos 150 corretores online tiveram 3 mil atendimentos diários através de nosso serviço *online* de *chat* e *email*. Nossas vendas pela internet tem se mostrado um grande sucesso, representando aproximadamente 30% de nossas vendas contratadas em 2010. Nossa meta é aumentar a participação deste canal de vendas sobre o total das vendas contratadas da Companhia.

Produção

O gerenciamento e controle da execução das obras são feitos pelo nosso corpo técnico, que possui ampla experiência em empreendimentos residenciais populares. Contamos com 6 diretores, 44 supervisores e 196 engenheiros altamente qualificados.

Nosso processo de construção é altamente padronizado permitindo uma maior velocidade na execução dos empreendimentos.

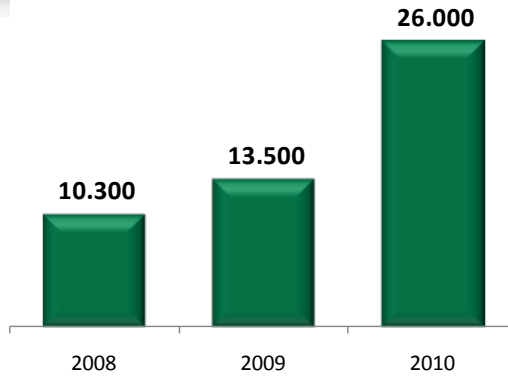
Todos os nossos canteiros de obras possuem computadores conectados à Internet e ao sistema integrado da empresa, o MRV Obras, um software criado pela própria empresa objetivando a simplificação e, principalmente, um controle rigoroso do custo de construção.

A adoção de um processo de compra de insumos com rígidos padrões de qualidade e seleção de fornecedores também constitui um importante elemento para a padronização do processo construtivo e assegura a qualidade de nossos produtos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

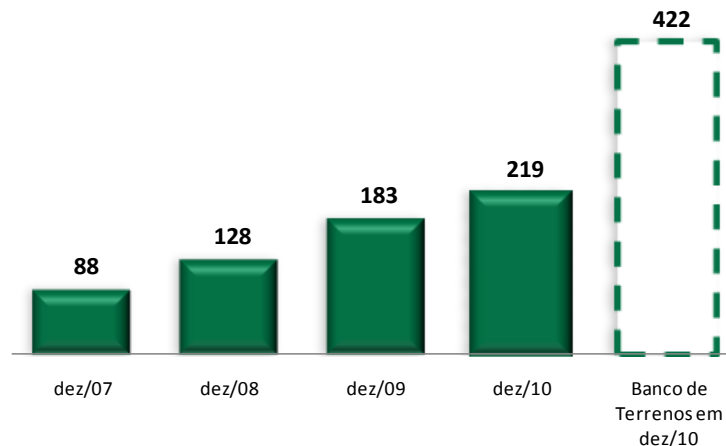


Unidades Produzidas



Entre janeiro e dezembro de 2010 foram construídas aproximadamente 26.000 unidades equivalentes. Gerenciamos 277 canteiros simultaneamente, com um número médio de 219 unidades por canteiro. Conforme podemos verificar no gráfico abaixo, o tamanho médio dos canteiros vem crescendo, permitindo um ganho de escala e constantes ganhos de produtividade.

Nº médio de unidades por Canteiro de Obra



Em 2010, fortalecemos nossa equipe de mão-de-obra de produção. Atualmente, contamos com mais de 24 mil colaboradores nos canteiros de obra a fim de aumentar nossa capacidade produtiva.

Crédito Imobiliário

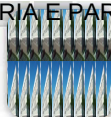
A disponibilização de financiamento aos nossos clientes é de fundamental importância para o negócio. Nestes 31 anos de operação, desenvolvemos um forte relacionamento com as instituições financeiras provedoras de crédito para nossos clientes, especialmente com a Caixa Econômica Federal (CEF).

Em função de nossa larga experiência em crédito imobiliário, fomos o principal parceiro da CEF na primeira fase do Programa “Minha Casa Minha Vida”, responsáveis pela contratação de mais de 50 mil unidades, na faixa de renda de 3 a 10 salários mínimos - o equivalente a 12% do total de unidades contratadas desta faixa.

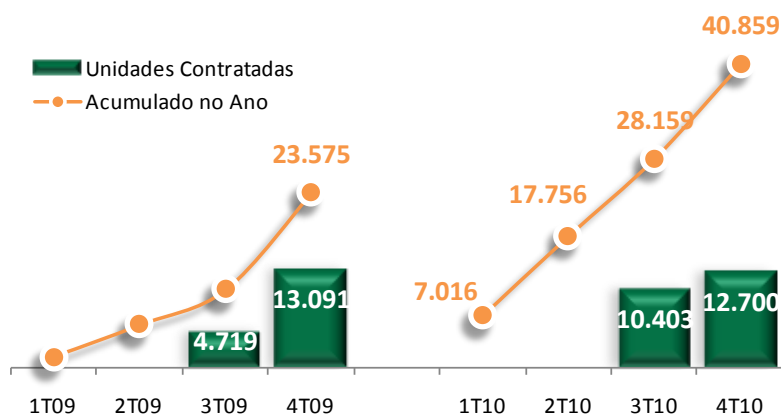
Em 2010, expandimos nossa estrutura para atender à demanda crescente por crédito. Contamos atualmente com uma equipe de aproximadamente 455 colaboradores (próprios e terceirizados) dedicados à atividade de crédito imobiliário. Paralelamente, continuamos trabalhando junto à CEF para agilizar cada vez mais os processos através da otimização do papel de correspondente negocial.

No gráfico abaixo, demonstramos a evolução do volume de unidades contratadas junto a CEF em 2009 e 2010:

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Unidades contratadas junto à CEF



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

Nota: Exceto quando mencionado ao contrário, todos os valores incluídos neste relatório consideram o lucro e patrimônio líquido atribuído aos acionistas da Controladora.

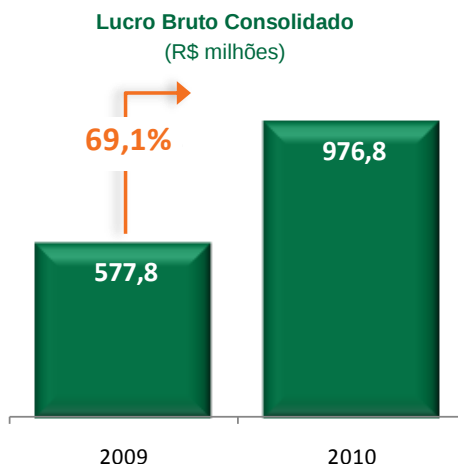
Receita Operacional Líquida Consolidada

A receita líquida consolidada da Companhia passou de R\$1.647,6 milhões em 2009 para R\$3.021,0 milhões em 2010, um crescimento de 83,4%. O crescimento da receita líquida é resultado do aumento do volume de vendas em 2010, aliado ao incremento do volume de unidades construídas.



Lucro Bruto Consolidado

Em 2010, o lucro bruto consolidado totalizou R\$976,8 milhões, 69,1% superior aos R\$577,8 milhões do ano anterior. O aumento do lucro bruto é consequência do crescimento da receita líquida mencionado anteriormente, parcialmente compensado pela redução da margem bruta que passou de 35,1% em 2009 para 32,3% em 2010.



Despesas Comerciais Consolidadas

Vimos ao longo do tempo fortalecendo nossa estrutura para atender a intensa atividade comercial e a expansão geográfica de nossa operação. O rígido controle de nossas despesas e o grande volume de vendas pela internet mencionada anteriormente, vem permitindo uma forte diluição das nossas despesas comerciais em relação a nossa receita líquida, conforme pode ser observado no gráfico abaixo. O canal de vendas via loja virtual possui um custo inferior

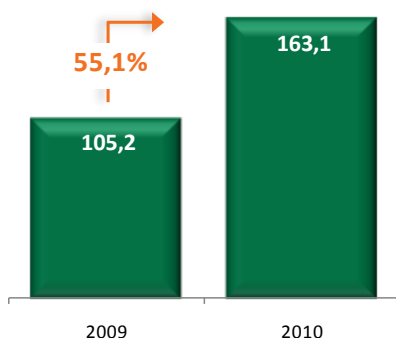
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

àquele relacionado às imobiliárias parceiras, além de ser um canal de vendas inovador e moderno, condizente com o atual perfil de nossos consumidores.

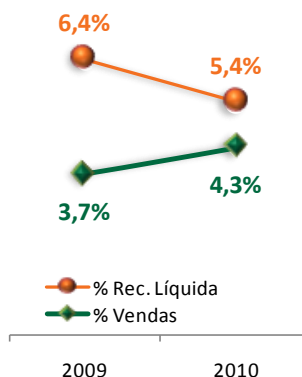
Adicionalmente, em função do aumento dos empreendimentos lançados, somos capazes de diluir cada vez mais determinadas despesas comerciais atreladas aos empreendimentos.

Finalmente, ressaltamos que as despesas referentes à nossa equipe de Crédito Imobiliário estão aqui registradas. Devido ao aumento nos volumes de unidades contratadas e unidades repassadas, bem como a implantação do Correspondente Imobiliário, o Crédito Imobiliário efetuou investimentos em pessoal, treinamento e outros visando adequar sua estrutura às necessidades futuras da Companhia.

Despesas Comerciais Consolidadas
(R\$ milhões)



Desp. Com. Consolidadas / Vendas (%)
Desp. Com. Consolidadas / Receita Líq. (%)



Despesas Gerais e Administrativas Consolidadas

Conforme temos constantemente destacado, investimentos relevantes têm sido efetuados na nossa estrutura administrativa para atender o incremento substancial das operações da Companhia. Assim como na área comercial, o rígido controle das despesas gerais e administrativas vem permitindo uma maior diluição destas despesas em relação à receita líquida, conforme verificado no gráfico abaixo.

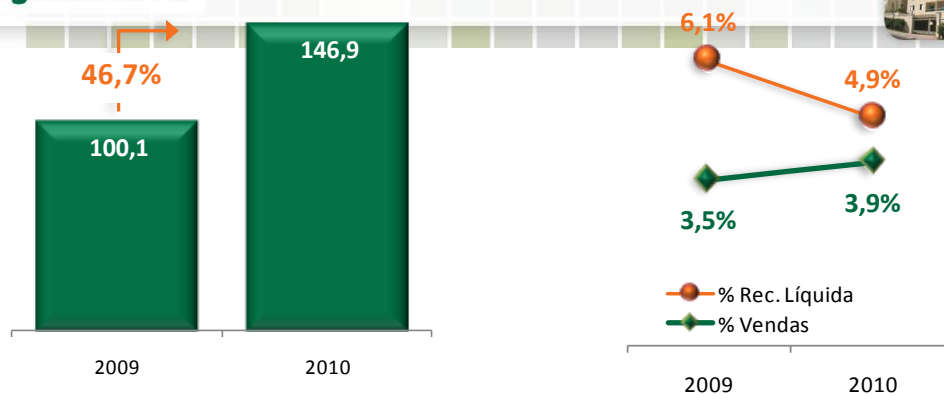
Nossos investimentos nesta área tem se concentrado na área de tecnologia da informação – TI e no nosso Centro de Serviços Compartilhados – CSC. A MRV possui um CSC localizado em Belo Horizonte, cuja responsabilidade é a de controlar e padronizar as atividades de back office para todos os nossos empreendimentos. Estes investimentos, que tiveram início em 2008, têm por objetivos maximizar nossa produtividade, aumentar nossa eficiência, reduzir os custos de gestão do negócio e permitir um aumento na escala de nossa operação isento de riscos de perdas de controle.

Visamos sempre a melhoria contínua de alguns processos e continuamos efetuando novos desenvolvimentos e investimentos. Resultados operacionais importantes já puderam ser vistos em 2010, relacionados principalmente à redução de custos, redução de riscos do negócio, otimização de processos e aprimoramento dos controles.

Despesas Gerais e Administrativas Consolidadas
(R\$ milhões)

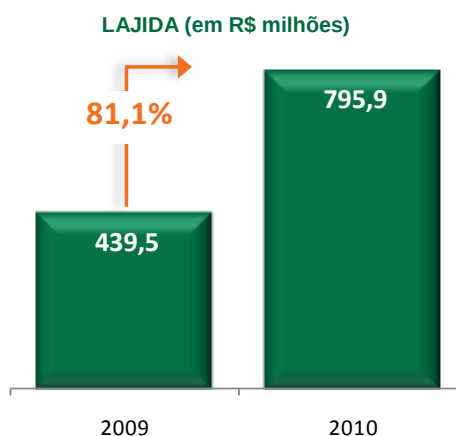
Desp. G&A Consolidadas / Vendas (%)
Desp. G&A Consolidadas / Receita Líq. (%)

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



LAJIDA Consolidado

O LAJIDA consolidado (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização ou EBITDA em inglês) totalizou R\$795,9 milhões em 2010 e R\$439,5 milhões em 2009, um crescimento de 81,1%. A margem LAJIDA apresentou uma ligeira queda de 0,3 p.p., passando de 26,7% em 2009 para 26,3% em 2010.



em R\$ mil	2010	2009	Var. 2010 x 2009
Lucro antes dos impostos	760.498	422.246	80,1%
Depreciações e Amortizações	13.667	14.728	-7,2%
Resultado Financeiro	(90.625)	(39.109)	131,7%
Encargos financeiros incluídos no CMV	112.393	41.678	169,7%
LAJIDA	795.933	439.543	81,1%
Margem LAJIDA	26,3%	26,7%	-0,3 p.p.

Resultado Financeiro Consolidado

As despesas financeiras passaram de R\$21,2 milhões em 2009, para R\$40,0 milhões em 2010, um aumento de 88,6%, devido principalmente ao crescimento do nosso endividamento.

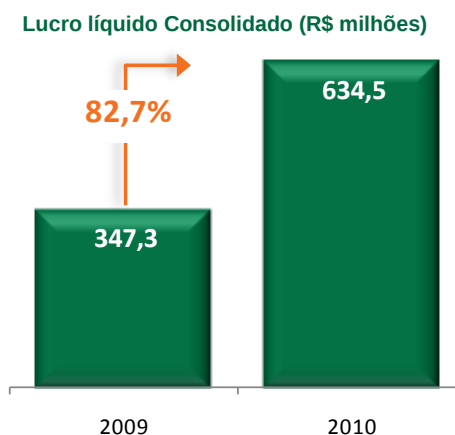
Nossas receitas financeiras passaram de R\$48,2 milhões em 2009, para R\$100,5 milhões em 2010, o que representou um aumento de 108,6%. Este aumento ocorreu principalmente em função do ingresso de recursos em caixa decorrentes das captações de novos empréstimos e da melhoria do ciclo de caixa da Companhia em 2010.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Nossas receitas provenientes dos clientes passaram de R\$12,2 milhões em 2009 para R\$30,2 milhões em 2010, um aumento de 147,9%, devido principalmente às variações dos índices que corrigem nossos recebíveis – INCC e IGP-M.

Lucro Líquido Consolidado

Como resultado do exposto acima, o lucro líquido consolidado da Companhia em 2010 foi de R\$ 634,5 milhões, 82,7% superior aos R\$ 347,3 milhões registrados em 2009. A margem líquida passou de 21,1% em 2009 para 21,0% em 2010. O lucro básico por ação foi de R\$1,3164 em 2010 e R\$0,7786 em 2009.



Receitas e Resultados a Apropriar Consolidados

(em R\$ milhões)	dez/10	dez/09	Var. %
Receita Bruta de Vendas a apropriar	3.113,9	2.278,0	36,7% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.684,6)	(1.230,8)	36,9% ↑
Resultado a apropriar	1.429,2	1.047,2	36,5% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	45,9%	46,0%	0,1 p.p. ↓

Endividamento

O saldo de endividamento consolidado em 31 de dezembro de 2010 era de R\$1.939,3 milhões compensado em parte pelos recursos em caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários de R\$1.167,0 milhões, resultando em uma dívida líquida de R\$772,4 milhões.

Dívida Líquida Consolidada (R\$ milhões)

Dívida Líquida (em R\$ milhões)	dez/10	dez/09	Var. %
Dívida total	1.939,3	786,5	146,6% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	(1.167,0)	(714,0)	63,4% ↑
Dívida Líquida	772,4	72,5	965,4% ↑
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas da Controladora	26,9%	3,0%	23,8 p.p. ↑
Dívida Líquida / EBITDA	0,97	0,16	488,3% ↑



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Cronograma de vencimento da dívida consolidada
(R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	Empréstimo - Financiamento	Debênture	Total
12 meses	374,8	169,7	544,5
13 a 24 meses	266,1	99,8	365,8
25 a 36 meses	106,0	418,0	524,0
37 meses em diante	7,0	498,0	505,0
Dívida Total	753,9	1.185,5	1.939,3

Em março de 2010, concluímos a terceira oferta pública de Debêntures, na qual captamos R\$521,5 milhões referente à venda de 51.640 Debêntures com vencimento de quatro anos. Estas Debêntures fazem jus a juros remuneratórios, equivalentes a 100% do CDI, acrescidos de um spread de 1,60% ao ano. Este recurso foi destinado à aquisição de terrenos, incorporação de novos empreendimentos, construção de empreendimentos lançados e manutenção do capital de giro.

Em Agosto de 2010, contratamos R\$100 milhões em empréstimos de capital de giro, junto ao Banco do Brasil, ao custo de 100% do CDI acrescido de um spread de 1.02% ao ano, com prazo de vencimento de 36 meses, cujo objetivo foi a aquisição de terrenos.

Em dezembro de 2010, realizamos a quarta emissão de debêntures no valor de R\$300 milhões junto ao FGTS, com prazo de vencimento final de 5 anos.

Evento subsequente: Em março de 2011 concluímos a emissão de R\$241 milhões em Cédulas de Crédito Bancário ("CCB"), que lastrearam os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") emitidos pela Brazilian Securities Companhia Securitizadora, com prazo de vencimento final de 4 anos. Estes recursos serão utilizados na aquisição de terrenos e na construção dos empreendimentos da Companhia.

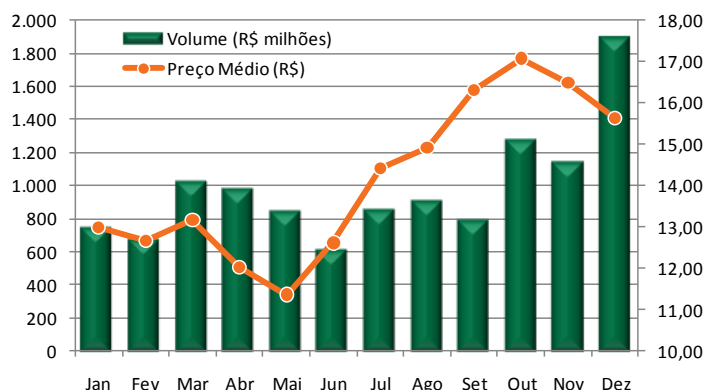
MERCADO DE AÇÕES

Liquidez

Nossa ação, MRVE3, teve aumento significativo no volume financeiro negociado ao longo do ano. No ano de 2010, o volume financeiro negociado foi, em média, de R\$47,6 milhões por dia, um aumento de 86,2% comparado com o ano de 2009.

Evolução do Preço Médio (MRVE3) (R\$) e Volume Negociado (R\$ mil)

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Índices

Em função do crescimento do volume negociado das nossas ações, a partir de janeiro de 2010, nossa ação MRVE3 passou a fazer parte do Índice Bovespa (Ibovespa), o mais importante indicador do desempenho das ações do mercado brasileiro, formado pelas ações com maior índice de negociabilidade, participação no volume financeiro e presença em pregão.

MRVE3 também faz parte do novo Índice Carbono Eficiente (ICO2). Este indicador foi criado pela BM&FBOVESPA e pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), considerando as preocupações do mundo com o aquecimento global, e é composto pelas ações das companhias participantes do índice IBRX-50 que aceitaram participar dessa iniciativa, adotando práticas transparentes com relação a suas emissões de gases efeito estufa (GEE).

Desta forma, atualmente temos participação nos principais índices do mercado de ações brasileiro:

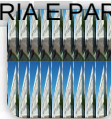
Índices Nacionais	Código	Índices Internacionais	Código
Índice Bovespa	IBOV	Bloomberg World Index	BWORLD
Índice Brasil 50	IBRX-50	Bloomberg World Home Builders Index	BWHBLD
Índice Brasil	IBRX	Bloomberg World Americas index	BWORLDUS
Índice do Setor Industrial	INDX	Bloomberg Americas Home Builders Index	BUSHBLD
Índice Imobiliário	IMOB	Bloomberg World Level 1 Index	BWORLD1
Índice Mid-Large Cap	MLCX	Bloomberg World Consumer Cyclical Index	BWCCYS
Índice de Ações com Tag Along Diferenciado	ITAG	Bloomberg World Americas Level 1 Index	BWRLDUS1
Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada	IGC	Bloomberg World Americas Consumer Cyclical Index	BUSCCYS
Índice de Governança Corporativa Trade	IGCT		
Índice Valor BM&FBovespa	IVBX-2		
Índice Carbono Eficiente	ICO2		

Dividendos

Em 23 de dezembro de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o crédito de juros sobre capital próprio, que foram imputados ao dividendo obrigatório, no valor bruto total de R\$75,3 milhões, equivalente ao valor bruto por ação de R\$0,156.

A proposta de dividendos de 2010 da Administração da Companhia, “ad referendum” da AGO, é conforme a seguir:

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



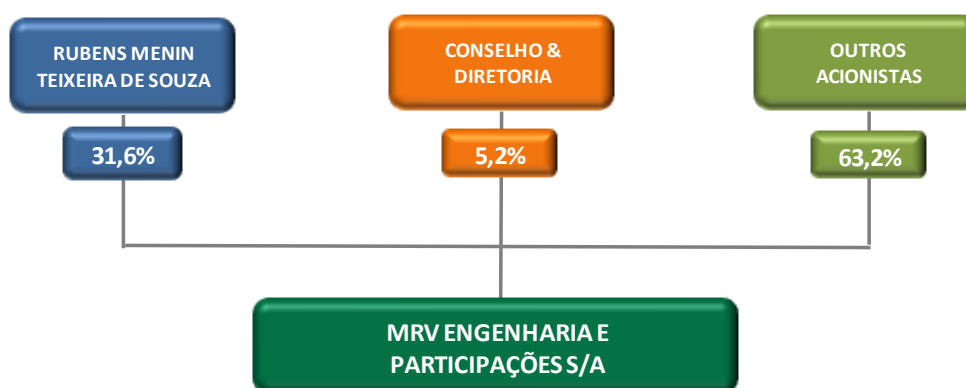
Em R\$ mil (exceto dividendos por ação)

(em R\$ mil)	2010
Lucros advindos de ajustes apurados na adoção das novas práticas contábeis	4.632
Lucro do exercício	634.488
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	-31.724
Lucro disponível para distribuição	607.396
Dividendos mínimos obrigatórios - 25% do lucro disponível para distribuição	151.849
Dividendos propostos por ação - R\$	0,3148
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos:	
Juros sobre o capital próprio	75.260
Imposto de renda retido na fonte sobre os juros sobre o capital próprio	-10.368
Juros sobre o capital próprio imputados aos dividendos	64.892
Dividendos complementares sobre resultado do exercício	86.957
Total	151.849

Conforme referida proposta da Administração da Companhia, o saldo remanescente do lucro foi transferido para reserva de retenção de lucros com o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Composição Acionária



Novo Mercado

A MRV Engenharia está inscrita na categoria Novo Mercado da BM&FBovespa, indicando o compromisso da Companhia em adotar as mais altas exigências de governança corporativa, que incluem transparência no desempenho econômico financeiro, tratamento igualitário a todos os níveis da estrutura societária assim como a colaboradores, fornecedores, clientes ou credores, entre outras responsabilidades.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



De acordo com o Estatuto Social, a Companhia é administrada por um Conselho de Administração, uma Diretoria Executiva e Comitês internos criados pelo Conselho.

Conselho de Administração (7 membros)

Integrado por 7 membros titulares, reúne-se ordinariamente a cada trimestre e extraordinariamente quando convocado por seu presidente do Conselho ou por dois conselheiros. Os membros são eleitos em assembléia geral, com mandatos para três anos. Entre as principais atribuições do Conselho de Administração estão: políticas estratégicas, políticas comerciais, eleição de diretores e fiscalização da gestão. Atualmente, o conselho de Administração é composto por Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e pelos conselheiros independentes Levi Henrique, Marco Aurélio de Vasconcelos Cançado, Fernando Henrique da Fonseca, João Batista de Abreu e Eduardo Luiz de Mascarenhas Picchioni.

Diretoria Executiva (12 membros)

Os Diretores Executivos têm responsabilidades individuais – estabelecidas pelo Estatuto Social - acerca da rotina executiva da Companhia. São eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de dois anos, podendo haver reeleição ou destituição antes do término do mandato. A remuneração dos administradores é determinada de acordo com os fatores (i) funções e (ii) responsabilidades e desempenho da gestão executiva para atingir o objetivo de aumentar o valor das ações da Companhia.

Estes diretores são: Rubens Menin Teixeira de Souza, Eduardo Fischer Teixeira de Souza, Eduardo Paes Barreto, Homero Aguiar Paiva, Hudson Gonçalves de Andrade, José Adib Tomé Simão, Júnia Maria de Sousa Lima Galvão, Leonardo Guimarães Corrêa, Lucas Cabaleiro Fernandez, Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia, Mônica Freitas Guimarães Simão e Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza.

Comitês de gestão

Comitê de Recursos Humanos

O comitê de Recursos Humanos tem por principal objetivo prover estratégias para atrair e reter os talentos da empresa. É composto por um Conselheiro (Levi Henrique) e dois Diretores Executivos da Companhia (Júnia Maria de Souza Lima Galvão e Homero Aguiar Paiva).

Comitê de Governança Corporativa

O Comitê de Governança Corporativa é responsável pelo acompanhamento da evolução das melhores práticas internacionais de governança corporativa e pela proposição de ajustes e evoluções no sistema de governança corporativa da Companhia sempre que julgar necessário. É composto por um Conselheiro (Levi Henrique) e duas Diretoras Executivas (Júnia Maria de Souza Lima Galvão e Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia).

Comitê de Relacionamento com o Cliente

O comitê de Relacionamento com o Cliente tem por objetivo amenizar ou resolver situações gerais que estão causando problemas para os clientes. É composto por um Conselheiro (Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez), um Diretor Executivo (Eduardo Paes Barreto) e um Gerente Executivo (Flávio Vidal Cambraia).

Comitê de Desenvolvimento Imobiliário

O comitê de Desenvolvimento Imobiliário tem por objetivo a definição da estratégia de expansão geográfica e aquisições de terrenos. É composto por dois Conselheiros (Rubens Menin Teixeira de Souza e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez).

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



e três Diretores Executivos (Hudson Gonçalves Andrade, Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza e Eduardo Fischer Teixeira De Souza).

Comitê de Gestão de Riscos

O comitê de Gestão de Riscos tem por objetivo a avaliação dos os riscos financeiros e operacionais da Companhia, e a fixação de estratégias para mitigação dos mesmos. É composto por dois Conselheiros (Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Marco Aurélio de Vasconcelos Cançado) e por dois Diretores Executivos (Leonardo Guimarães Corrêa, Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia).

RECURSOS HUMANOS

A MRV Engenharia e Participações mantém seu ritmo de crescimento e com diversas mudanças, portanto, continua investindo freqüentemente nos seus colaboradores, que representam um importante diferencial competitivo. Para estimulá-los, a Companhia proporciona oportunidades de aprendizado, adoção de práticas éticas e não discriminatórias; manutenção de um ambiente de trabalho agradável e de alta produtividade, e remuneração justa.

O quadro funcional é formado pelos profissionais mais qualificados no segmento de construção residencial popular, por isso tem investido fortemente na formação daqueles que alavancarão o futuro da Companhia.

Os principais programas de formação de jovens, Caça-Talentos (com foco em engenheiros civis) e o Programa de Trainee (com foco em áreas extremamente importantes para a Companhia), têm sido um sucesso em procura, condução e desempenho dos profissionais. Em 2010, contratamos 19 pessoas e já abrimos 43 novas vagas. Continuamos acreditando que ao buscar profissionais nas melhores universidades do país, aliamos a melhor experiência teórica à melhor prática do mercado.

Com relação aos treinamentos, aumentamos o alcance dos cursos presenciais com corretores e equipe comercial atendendo 18 cidades e 694 pessoas, com 16.656 homem/horas de teoria e simulações. Utilizando o nosso sistema de treinamentos *on-line*, *Click & Saiba*, realizamos a ambientação de novos colaboradores, treinamentos comerciais e de crédito imobiliário, totalizando 6.732 participações. Frequentemente atendemos demandas específicas das áreas, com treinamentos customizados ou disponíveis no mercado.

Continuamos intensificando iniciativas de reconhecimento do valor dos colaboradores. Fortalecemos o Programa de Participação nos Lucros e Resultados (PLR), com metas desdobradas da presidência até o nível de equipes. Promovemos mais um programa de opção de compra de ações (Programa 3) para pessoas-chave da Companhia, proporcionando um incremento da remuneração com esta variável de longo prazo e visando a retenção de profissionais importantes para a Companhia. Atualmente, aproximadamente 179 colaboradores, incluindo os principais executivos, participam do programa de opções de compra de ações da Companhia.

Além de contribuir para o desenvolvimento de um modelo de negócios altamente eficiente, acreditamos que a adoção de um programa desta natureza, que atinge de forma ampla nosso corpo gerencial, cria o correto incentivo aos demais colaboradores a melhorar constantemente nossas operações e, como consequência, suas perspectivas profissionais.

CENTRO DE SERVIÇOS COMPARTILHADOS

Em Outubro de 2009, iniciamos o projeto para implantação de um Centro de Serviços Compartilhados (CSC). Os principais objetivos do CSC da MRV são: (i) Redução de custos; (ii) Otimização de processos; (iii) Suporte do crescimento através de parceria na construção; (iv) Expansão do negócio; (v) Melhoria nos níveis de serviço; (vi) Aprimoramento dos controles.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Os principais processos que passaram a compor nosso CSC estão relacionados às seguintes áreas: (i) Contas a Pagar e Conciliação Bancária; (ii) Tesouraria; (iii) Central de Notas; (iv) Administrativo; (v) Gestão de Pessoas e Departamento Pessoal; (vi) Contas a Receber; (vii) Tecnologia da Informação e (viii) Relacionamento com o Cliente.

Visamos sempre à melhoria contínua de alguns processos. Resultados operacionais importantes já puderam ser vistos em 2010, relacionados principalmente à redução de custos, redução de riscos do negócio, otimização de processos e aprimoramento dos controles.

TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

Em função do contínuo crescimento das nossas operações e do aumento substancial do número de clientes e unidades comercializadas, nosso negócio demanda a gestão de um volume cada vez maior de informações e o processamento de um maior volume de transações.

Nesse sentido, estamos investindo fortemente no desenvolvimento da nossa plataforma de tecnologia da informação. Entre 2009 e 2010 investimos aproximadamente R\$24 milhões em TI.

Adotamos um modelo de gestão de tecnologia da informação cujo principal objetivo é promover a maximização da geração de valor agregado para o nosso negócio, por meio de processos e sistemas que promovam (i) a disponibilidade e confiabilidade da informação, (ii) a agilidade no atendimento ao cliente, (iii) a redução dos custos operacionais e (iv) a flexibilidade para a tomada de decisão.

Contamos com uma base instalada de sistemas que permite a utilização das melhores práticas de mercado aplicadas aos nossos processos de negócio. Dentre eles, podemos destacar o sistema SAP, implementado em julho de 2009, que integra praticamente todas as áreas-chaves da empresa. Adicionalmente, utilizamos os sistemas “MRV Obras”, “MRV Corretor” (sistemas proprietários), BPM/ECM (Oracle) e CRM (Microsoft), responsáveis pelos processos de gestão de obras, comercialização, crédito imobiliário, gestão eletrônica de documentos, atendimento ao cliente e assistência técnica.

Dentre os principais objetivos de nossa equipe de tecnologia da informação destacam-se: (i) implementar sistemas que gerem valor para o negócio; (ii) garantir a continuidade da operação, adotando práticas que ampliem a segurança, disponibilidade e performance dos sistemas críticos da empresa e (iii) aumentar a produtividade de TI, aproveitando as sinergias e eliminando as redundâncias de informações, pessoas e sistemas.

RESPONSABILIDADE CORPORATIVA

A MRV Engenharia, maior plataforma de imóveis econômicos do Brasil, tem como missão reduzir o déficit habitacional, oferecendo imóveis com a melhor relação custo-benefício do mercado, gerar resultados crescentes e sólidos para os acionistas, promover o desenvolvimento constante dos colaboradores e das comunidades, contribuindo para a preservação do meio ambiente. Para alcançar a excelência ao longo de seus 31 anos de existência a companhia sempre esteve sintonizada com o mercado e com as melhores práticas construtivas, sociais e ambientais.

A Companhia minimiza impactos ambientais e procura expandir seus esforços para a promoção do bem-estar e da qualidade de vida das comunidades em que está inserida. Prova disso são as diversas iniciativas sócio-ambientais que a Companhia desenvolveu ao longo dos anos.

A MRV Engenharia submete seus empreendimentos às normas determinadas pela Política Nacional do Meio Ambiente e, portanto, todos os projetos da Companhia estão conforme as: licenças ambientais; autorizações para terraplanagens e/ou supressão de vegetação; regulamentação para resíduos sólidos e preservação do solo e das águas subterrâneas. Esses aspectos são observados já na aquisição dos terrenos, para que estejam contemplados no projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Projetos Sócio-Ambientais



A MRV prima por sua expertise e capacidade de inovar, atendendo às exigências de um mercado cada vez mais dinâmico e exigente. A busca por soluções sustentáveis e ambientalmente corretas é um dos focos da organização, que tem seu crescimento baseado no aprimoramento profissional e pessoal de seus colaboradores sempre objetivando a satisfação do cliente.

As ações sustentáveis promovidas pela empresa são:

Seleção criteriosa de fornecedores

Mais do que provedores de serviços e soluções, a MRV Engenharia vislumbra seus fornecedores como parceiros para a busca do Desenvolvimento Sustentável. Antes da contratação, os possíveis fornecedores são criteriosamente avaliados e somente são contratados caso tenham suas ações alinhadas com a realidade da Organização: o Desenvolvimento Sustentável.

Adoção de canteiros e praças

Consciente de seu papel e responsabilidade socioambiental, a MRV Engenharia tem por prática a adoção de praças públicas e canteiros, oferecendo assim uma melhor qualidade de vida, maior segurança e promovendo o bem estar social. Alguns exemplos: (i) Adoção da Praça Maria Borges – Goiânia/GO; (ii) Restauração do Casarão do bairro Castelo - Belo Horizonte/MG; (iii) Revitalização e manutenção do Parque Linear do Confisco, no Cabral - Belo Horizonte/MG.

Bolsa de Recicláveis

A Bolsa de Recicláveis, integrante do sistema FIEMG, tem como objetivo promover o intercâmbio de resíduos e o fortalecimento do setor de reciclagem através de informações em meio eletrônico sobre: oferta, procura e doação de resíduos. A MRV participa como ofertante de resíduo.

Empreendimentos sustentáveis

A MRV planeja e constrói seus empreendimentos com elementos fundamentais à preservação dos recursos naturais.

- ✔ Medidores de água individualizados - A empresa utiliza medidores individualizados de água em seus empreendimentos, ação que reduz o consumo mensal de água do condomínio em até 50% e, em suas obras, a empresa faz uso de madeira certificada e de procedência reconhecida.
- ✔ Descargas econômicas - bacia com caixa acoplada - O uso da caixa possibilita grande economia de água em relação aos modelos convencionais, colaborando para a preservação do meio ambiente. Em cada utilização, o consumo é de até 20 litros de água a menos do que a descarga convencional. Além da descarga econômica padrão, temos como opção no Kit Acabamento, a bacia com caixa acoplada no sistema DUAL FLUSH, que tem duas opções de utilização de acordo com a necessidade: uso de 3 ou 6 litros.
- ✔ Madeira certificada - A certificação florestal garante que a madeira utilizada é oriunda de um processo produtivo correto. Esta garantia serve também para orientar a MRV a escolher um produto diferenciado e com grande valor agregado e ao mesmo tempo que não degrada o meio ambiente (seleção da cadeia de valores).
- ✔ Madeira de reflorestamento - A preocupação com o desmatamento das florestas nos levou a procurar madeira de florestas plantadas para evitar o consumo de espécies nativas da Amazônia. O principal benefício é a utilização de uma matéria prima renovável (obedecendo os preceitos da produção sustentada estabelecido em certificação florestal), fixadora de CO2.
- ✔ Pergolados - Além disso, visando um menor consumo de madeira, os pergolados desenvolvidos nos empreendimentos da MRV são produzidos em concreto.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



- ✓ Entulho - Através da contratação de uma empresa terceirizada, a MRV Engenharia descarta de forma consciente e adequada o entulho produzido em suas obras, de acordo com normas técnicas aprovadas pelos órgãos ambientais dos municípios e dos Estados.
- ✓ Destinação de gesso - A parceria da MRV com a Gramadus visa a retirada e destinação correta do gesso/madeira. O material, após recolhido, é enviado à uma ATT (Área de Transbordo e Triagem) para separação e posterior reingresso ao processo produtivo

Cidade dos Meninos São Vicente de Paulo

O maior projeto social da empresa, uma parceria com a Cidade dos Meninos de São Vicente de Paulo que dá suporte a mais de cinco mil jovens carentes, sediada na região metropolitana de Belo Horizonte. Durante o ano de 2008, a MRV Engenharia e alguns de seus acionistas/colaboradores construíram dois edifícios com seis apartamentos, com dormitórios, suítes para pai ou mãe social, sala de estudos, banheiros, cozinha e área de serviço para abrigar 200 jovens beneficiados pela instituição.

A doação da obra foi realizada no dia 6 de Fevereiro de 2009, quando a empresa e alguns de seus acionistas/colaboradores sacramentaram o compromisso de manter os edifícios e os 200 jovens que ali residirão por cinco anos. Assim contribuem de forma efetiva para que estes adolescentes se tornem cidadãos com acesso à moradia, à educação de qualidade, alimentação, acesso a práticas esportivas e culturais. Além de orientação moral e humana estes adolescentes ainda aprendem uma profissão, já que a Cidade dos Meninos oferece cerca de 90 cursos profissionalizantes.

Adoção de Áreas de Preservação Permanente e obras de infraestrutura

Durante o ano de 2010, a MRV plantou 58 mil árvores nas cidades onde possui negócios. A meta da empresa para este ano é chegar a 100 mil árvores plantadas.

Preocupada em desenvolver ações sustentáveis, a MRV tem adotado Áreas de Preservação Permanente (APP's) – área que, por lei federal, não pode sofrer nenhuma intervenção, como por exemplo: margem de rio (30 metros para cada lado) e áreas próximas a nascente (raio 50 metros) – nas cidades onde atua como forma de minimizar o impacto ambiental e preservar, principalmente, as áreas verdes. Todas as áreas adotadas têm manutenção garantida pela MRV durante cinco anos e depois são doadas à prefeitura.

A prefeitura de Paranmirim e a MRV Engenharia realizaram parceria no dia 16 de fevereiro de 2011, para execução da obra de drenagem que deverá resolver o problema dos alagamentos na Avenida Abel Cabral, no trecho entre as ruas Canguaretama e Antonio Lopes Chaves. A obra, cujo investimento está orçado em R\$3 milhões, tem previsão de entrega no prazo máximo de seis meses.

O prefeito de São José do Rio Preto, interior de São Paulo, assinou parceria com a MRV Engenharia para execução de obras de infraestrutura viária da segunda pista da Represa Municipal. O trecho compreende desde o viaduto Luís Abreu Sodré até a avenida Nadima Damha. O projeto inclui dois viadutos. Esta é uma ação público-privada onde serão investidos aproximadamente R\$ 11,8 milhões, sendo que a MRV investirá R\$ 8 milhões. A MRV tem o prazo de 15 meses para conclusão dos trabalhos. A obra faz parte dos investimentos da Companhia na cidade que deverá receber nos próximos cinco anos 14.120 unidades habitacionais da construtora. Com estes investimentos a MRV receberá o título de "Empresa Amiga da Cidade".

A MRV promoveu em 2010 uma série de benfeitorias em diferentes bairros da cidade de Londrina, no Paraná, ajudando a tornar a paisagem da cidade mais harmônica. As principais ações foram feitas no Centro, com o asfaltamento de ruas e construção de calçadas; no bairro Jockey Club, com construção de calçadas e meio fios, na Zona Leste; com a construção de calçadas e uma praça e no bairro Alto da Inglaterra, na Zona Sul, com a construção de um sistema de água e esgoto.

A MRV Engenharia e a Prefeitura de Belo Horizonte firmaram uma parceria que resultou em mais qualidade de vida com lazer e cidadania para população do bairro Camargos. A companhia entregou, à prefeitura, a Praça Mirante com 1.700

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



metros quadrados totalmente equipada com paisagismo, mobiliário urbano, playground, aparelhos de ginástica, uma pista de cooper, espaço livre para eventos, além de quatro mesas para xadrez. A empresa investiu R\$ 240 mil para execução das obras.

MRV LOG

A MRV LOG, subsidiária da MRV, tem como objetivo investir principalmente na construção para futuras locações de complexos industriais – Business Parks, lojas comerciais, escritórios, shopping centers, além de loteamento e vendas de terrenos industriais. A MRV LOG ainda está em fase inicial de suas atividades e vem sendo preparada para se tornar uma companhia independente financeiramente, economicamente e em gestão da MRV. A MRV LOG já possui sua própria administração responsável pela condução dos negócios, objetivando se tornar independente societariamente da MRV.

Em 31 de dezembro de 2010, a MRV LOG contava com terrenos com potencial de aproximadamente 900 mil m2 de Área Bruta Locável (ABL).

A MRV LOG conta hoje com aproximadamente 50 mil m2 de ABL em operação e tem a expectativa de chegar ao final de 2011 com aproximadamente 200 mil m2 de ABL em operação. Adicionalmente, esperamos fechar este ano com um banco de terrenos com potencial de aproximadamente 1,0 milhão m2 de ABL.

A MRV LOG tem atuação nacional, expandindo seu banco de terrenos para estados fora do eixo Rio-São Paulo, atuando, além de Rio de Janeiro e São Paulo, em Minas Gerais, Espírito Santo, Paraná, Goiás e outros.

A MRV LOG já possui um time robusto, capaz de gerar novos negócios e efetuar a gestão da operação. A estrutura independente da MRV LOG sempre foi parte da estratégia da Companhia, sem perder o foco nas importantes sinergias existentes entre MRV e MRV LOG.

Continuamos em negociações em relação às fontes de recursos para continuar com os investimentos previstos pela MRV LOG. Ainda estamos estudando, juntamente com a equipe da MRV LOG e o banco de investimentos contratado, todas as possibilidades de financiamento ao nosso plano de negócios. Estas fontes podem ser dívida, capital ou uma combinação de ambos.

Continuamos acreditando no negócio de complexos logísticos (galpões), lojas comerciais, escritórios, shopping centers, além de loteamento e vendas de terrenos industriais. O crescimento da economia brasileira, as dimensões geográficas de nosso país e o grande volume de transporte de cargas e logística efetuado através de rodovias nos dão segurança com relação a este investimento. Acreditamos neste negócio e na captação e geração deste valor para os nossos acionistas.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2010, foram prestados exclusivamente serviços de auditoria externa independente. A política da Companhia assegura que não haja conflito de interesses, ausência de independência ou objetividade.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social,



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010.

AGRADECIMENTOS

A Administração da MRV agradece aos acionistas, aos clientes e fornecedores e às instituições financeiras pelo apoio e confiança. E aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte, pelos resultados alcançados.

Belo Horizonte, 30 de março de 2011.

A Administração

Proposta de Orçamento de Capital

Em 31 de dezembro de 2010, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$445.179, para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, construção e aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária como segue:

ORÇAMENTO DE CAPITAL

	<u>R\$ milhões</u>
APLICAÇÕES	
Capital de Giro, construção e aquisição de terrenos	230
Investimentos em ativo imobilizado e intangível	71
Pagamento de juros	220
Total das aplicações	521
 FONTES	
Retenção de Lucros	445
Financiamentos	76
	521

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.			Posição em 31/12/2010 (Em Unidades)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	
RUBENS MENIN TEIXEIRA DE SOUZA	152.457.134	31,6	152.457.134	31,6
Ações em Tesouraria	-	-	-	-
Outros Acionistas	329.978.206	68,4	329.978.206	68,4
Total	482.396.850	100,0	482.396.850	100,0

*Em 31/12/2010, 329.978.206 ações eram detidas por 5.806 acionistas, nenhum dos quais detinha, individualmente, mais de 5% das ações da MRV Engenharia e Participações S.A.

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/12/2010						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	152.457.134	31,6	-	-	152.457.134	31,6
Administradores	25.170.186	5,2	-	-	25.170.186	5,2
Conselho de Administração	11.489.752	2,4	-	-	11.489.752	2,4
Diretoria	13.680.434	2,8	-	-	13.680.434	2,8
Conselho Fiscal*	-	-	-	-	-	-

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	304.808.020	63,2	-	-	304.808.020	63,2
Total	482.396.850	100,0	-	-	482.396.850	100,0
Ações em Circulação	304.808.020	63,2	-	-	304.808.020	63,2

*O Conselho Fiscal não esta ativo

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO <u>Posição em 31/12/2009</u>				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em unidades)	%
Controlador	166.903.544	34,7	166.903.544	34,7
Administradores	21.485.515	4,4	21.485.515	4,4
Conselho de Administração	15.517.452	3,2	15.517.452	3,2
Diretoria	5.968.063	1,2	5.968.063	1,2
Conselho Fiscal*	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-
Outros Acionistas	293.010.597	60,9	293.010.597	60,9
Total	481.399.656	100,0	481.399.656	100,0
Ações em Circulação	293.010.597	60,9	293.010.597	60,9

*O Conselho Fiscal não esta ativo.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seu efeito, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
MRV Engenharia e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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, dependentemente 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 MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como 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 MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a 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).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

Belo Horizonte, 30 de março de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC-2SP 011.609/O-8 F/MG

Délio Rocha Leite
Contador
CRC-1SP 189.302/O-8 S/MG

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores Executivos da MRV Engenharia e Participações S/A, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, Bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20 ("MRV"), 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 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, sobre as demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, e
(ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010.

Belo Horizonte, 30 de março de 2011.

Rubens Menin Teixeira de Souza
Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração

Leonardo Guimarães Corrêa
Diretor Executivo de Finanças

Eduardo Paes Barreto
Diretor Executivo Comercial

Homero Aguiar Paiva
Diretor Executivo de Produção

Júnia Maria de Sousa Lima Galvão
Diretora Executiva de Administração e Centro de Serviços Compartilhados

José Adib Tomé Simão
Diretor Executivo de Crédito Imobiliário

Hudson Gonçalves de Andrade
Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário

Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza
Diretor Executivo Regional

Eduardo Fischer Teixeira de Souza
Diretor Executivo Regional

Lucas Cabaleiro Fernandez
Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário de Campinas e do Estado do Espírito Santo

Mônica Freitas Guimarães Simão
Diretora Executiva de Relações com Investidores

Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia
Diretora Executiva Jurídica

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 MRV Engenharia e Participações S/A, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, Bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20 ("MRV"), 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 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, relativamente as demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, e
(ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010.

Belo Horizonte, 30 de março de 2011.

Rubens Menin Teixeira de Souza
Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração

Leonardo Guimarães Corrêa
Diretor Executivo de Finanças

Eduardo Paes Barreto
Diretor Executivo Comercial

Homero Aguiar Paiva
Diretor Executivo de Produção

Júnia Maria de Sousa Lima Galvão
Diretora Executiva de Administração e Centro de Serviços Compartilhados

José Adib Tomé Simão
Diretor Executivo de Crédito Imobiliário

Hudson Gonçalves de Andrade
Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário

Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza
Diretor Executivo Regional

Eduardo Fischer Teixeira de Souza
Diretor Executivo Regional

Lucas Cabaleiro Fernandez
Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário de Campinas e do Estado do Espírito Santo

Mônica Freitas Guimarães Simão
Diretora Executiva de Relações com Investidores

Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia
Diretora Executiva Jurídica